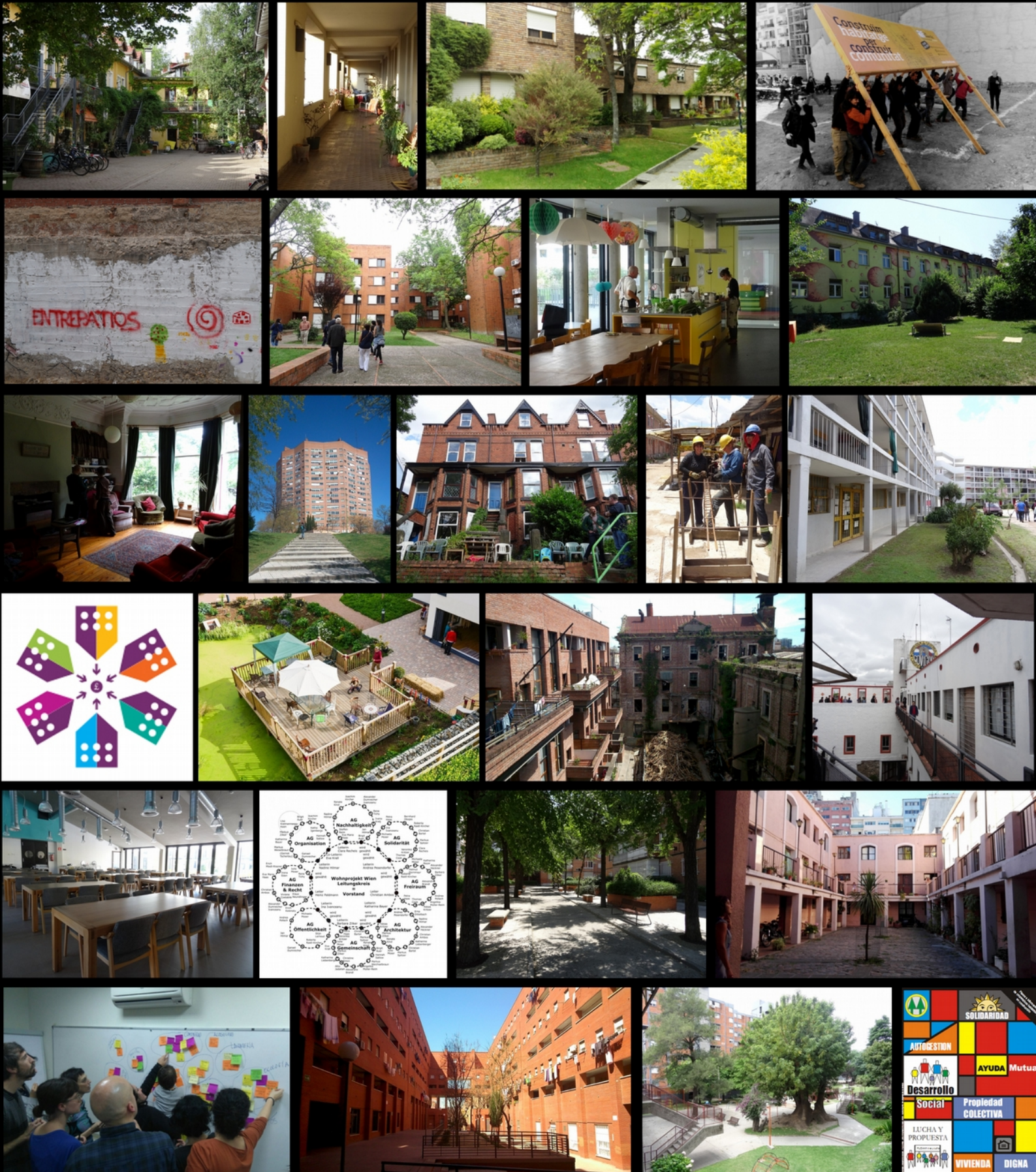


Cooperativas de vivienda de tenencia colectiva

Análisis de experiencias para el fomento de modelos alternativos de acceso a la vivienda en Andalucía



Marina Lora Chapela

Dirigida por Esteban de Manuel Jerez. Universidad de Sevilla, Mayo de 2017

TESIS DOCTORAL

Cooperativas de vivienda de tenencia colectiva

Análisis de experiencias para el fomento de modelos alternativos de acceso a la vivienda en Andalucía

Investigadora: **Marina Lora Chapela**

Director: Esteban de Manuel Jerez

Grupo de Investigación: Aula Digital de la Ciudad HUM-810

Programa de Doctorado: Arquitectura

Línea de Investigación: La sostenibilidad desde lo social y lo cultural

Departamento: Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica

Máster Universitario: Máster en Ciudad y Arquitectura Sostenibles. Universidad de Sevilla

Sevilla, Mayo de 2017

Agradecimientos

A Esteban de Manuel, por mostrarme este camino que tanto he disfrutado, y por acompañarme y apoyarme a lo largo del viaje.

Al *grupo habitares*, con quien he compartido gran parte de esta andadura, por hacer que fuera mucho más fructífera, interesante y divertida

A mis compañeras y compañeros del grupo de investigación Adici por la suma de apoyos, inquietudes y aprendizajes

Al equipo del proyecto de investigación Cooperhabitar, por aventurarse, y por el avance que supuso

A Benjamín Nahoum, Raúl Vallés y demás personas amigas y compañeras uruguayas, que tan generosamente nos contagian su entusiasmo y nos muestran y transmiten su experiencia y sus saberes

A las personas protagonistas de las experiencias cooperativas que he podido conocer y que se han dejado entrevistar en Marinaleda, Málaga, Madrid, Barcelona, Leeds, Friburgo, Viena, Grenoble y Buenos Aires, por haberlas llevado a cabo y por el tiempo que dedican a enseñarlas

Al movimiento por la vivienda de Sevilla, por organizar la lucha por una vivienda digna y facilitar que muchas nos sumáramos

A las personas que han participado en talleres, reuniones, mesas redondas, debates... por ayudarnos a imaginar y a pensar como lograrlo

A mis amigas y amigos por compartir la vida con alegría, que de eso trata todo esto y a alguno en especial por su paciencia y cariño en la última etapa

Y a mi familia. A mi padre, por enseñarme a abrir la mente; a mi madre, por transmitirme su interés por aprender y darme las herramientas; a mi abuela, que ha hecho posible que le dedicara el tiempo a escribirla; a mi hijo, por entender que era importante; y a mi hermana y los demás, por estar ahí y animarme a seguir

¡muchas gracias!

A mi padre, en recuerdo

A mi madre

A mi hijo Héctor

...se hace camino al volar

A. Lora

Índice

PRIMERA PARTE: LA CUESTIÓN SOCIO-HABITACIONAL.....	15
Capítulo 1: Introducción y Antecedentes.....	17
1.1. Introducción.....	19
1.2. Origen y contexto: una recorrida por el proceso de investigación.....	23
1.3. Hipótesis.....	36
1.4. Objetivos.....	37
Capítulo 2: Marco Teórico y Metodológico.....	39
2.1. Un cambio de paradigma hacia la complejidad.....	41
2.2. El desarrollo a escala humana.....	44
2.3. El desarrollo sostenible.....	49
2.4. La calidad de vida.....	51
2.5. La Producción Social del Hábitat.....	54
2.6. Marco Metodológico.....	63
SEGUNDA PARTE: ANÁLISIS DEL SISTEMA RESIDENCIAL EN ESPAÑA Y ANDALUCÍA.....	69
Capítulo 3: El sistema residencial español en el contexto europeo.....	71
3.1. Características del sistema residencial español.....	73
3.2. El Sistema de Bienestar Sureuropeo.....	81
Capítulo 4: Polis. La vivienda como motor económico.....	83
4.1. Marco de desarrollo de la política de vivienda.....	85
4.2. Evolución de la política de vivienda en España.....	94
4.3. La política de vivienda en Andalucía.....	109
Capítulo 5: Civitas. La demanda insatisfecha.....	117
5.1. Cambios demográficos y nuevos comportamientos residenciales.....	119
5.2. Consecuencias sociales del sistema residencial.....	126
5.3. La Articulación de los agentes sociales.....	136
Capítulo 6: Urbs. La construcción insostenible del hábitat.....	143
6.1. La ciudad dispersa.....	145
6.2. La vivienda como objeto.....	149
Conclusiones sobre el sistema residencial.....	153

TERCERA PARTE: ANÁLISIS DE EXPERIENCIAS DE VIVIENDA COOPERATIVA.....	157
Capítulo 7: Un acercamiento a las cooperativas de vivienda.....	159
7.1. Los orígenes y los principios del movimiento cooperativo.....	161
7.2. Aspectos generales sobre las cooperativas de vivienda.....	164
7.3. Elección y metodología de investigación de los referentes y del caso de estudio.....	166
Capítulo 8: ...se hace camino al volar.....	173
8.1. Presentación de referentes.....	175
8.2. Amplias veredas cooperativas.....	176
8.3. Caminos a través de la selva.....	185
8.4. Islas verdes.....	204
Capítulo 9: Polis. El acceso a la vivienda.....	221
9.1. Tipos de cooperativas según la tenencia.....	224
9.2. El marco jurídico.....	237
9.3. El marco económico y financiero.....	246
Capítulo 10: Civitas. La participación social.....	275
10.1. La producción y gestión del proyecto socio-habitacional.....	278
10.2. Fases del proceso socio-habitacional.....	281
10.3. Los agentes sociales.....	289
Capítulo 11: Urbs. La calidad ambiental.....	307
11.1. La recualificación de la ciudad existente.....	310
11.2. Optimizando el uso de los recursos.....	350
Capítulo 12: Estudio de caso: Las cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler.....	355
12.1. Introducción.....	357
12.2. Las fases del proceso.....	360
12.3. Los elementos del modelo.....	376
12.4. La participación de los distintos actores.....	396
12.5. Conclusiones sobre el estudio de caso.....	409
Conclusiones sobre el análisis de experiencias de vivienda cooperativa.....	413

CUARTA PARTE: CONCLUSIONES Y PROPUESTAS PARA ANDALUCÍA.....	419
Un cambio de paradigma.....	421
<i>Algunas claves a considerar.....</i>	423
Estrategias para el impulso de cooperativas de vivienda.....	427
Principales herramientas para el desarrollo de cooperativas de vivienda.....	431
A modo de cierre.....	437
BIBLIOGRAFÍA.....	439

PRIMERA PARTE: LA CUESTIÓN SOCIO-HABITACIONAL

Capítulo 1: Introducción y Antecedentes

1.1. Introducción

Para cumplir con los objetivos de esta tesis, hemos dividido el trabajo en cuatro partes: la primera parte, titulada *La cuestión socio-habitacional*, recoge el proceso de la investigación, las hipótesis, los objetivos, y el marco teórico y metodológico sobre el que se apoya el resto del documento; la segunda parte trata *El sistema residencial en España y Andalucía*, ubicándolo en el contexto europeo, y atendiendo a la política de vivienda que se ha desarrollado y a sus consecuencias sociales y sobre la configuración urbana; en la tercera parte realizamos un *Análisis de experiencias de vivienda cooperativa*, para lo que presentamos modelos e iniciativas nacionales e internacionales, de las que extraemos los aspectos más relevantes en cuanto a su puesta en marcha y funcionamiento; La cuarta parte recoge las *Conclusiones y propuestas para Andalucía*, que en base a las conclusiones de las dos partes anteriores, plantea las claves y medidas fundamentales para el fomento de cooperativas de vivienda de tenencia colectiva como una alternativa de acceso a la vivienda en Andalucía.

La cuestión socio-habitacional

En la primera parte de esta tesis, vamos a exponer las diferentes perspectivas que empleamos para estudiar la cuestión socio-habitacional. Comenzamos por un recorrido por el proceso de investigación, que se ha nutrido con nuestra participación en diferentes grupos vinculados con el *habitar*, tanto del ámbito académico, como del técnico-profesional, así como del activismo social. Esto nos ha permitido desarrollar y contrastar la investigación con personas vinculadas a distintos sectores sociales, lo que indudablemente ha contribuido a la construcción de una mayor diversidad de prismas para la observación del tema. Se han incorporando las aportaciones construidas en estos espacios, y se ha procurado, en la medida de lo posible, trasladar a la investigación este enfoque interdisciplinar e intersectorial.

En el marco teórico, desde el paradigma de la complejidad (Morin, 1994), recogemos varias líneas de pensamiento que resultan complementarias para la base del análisis que plantea este trabajo.

Partimos del *Desarrollo a escala humana*, situando a las personas en el centro y haciéndolas protagonistas de la satisfacción de las necesidades (Max-Neef, Elizalde, & Hopenhayn, 1994). Continuamos con las teorías del desarrollo, recogiendo la noción de desarrollo sostenible, que incorpora el control de las externalidades y se plantea de forma multidimensional. Con el concepto de *Calidad de Vida*, se establecen las interrelaciones entre la calidad ambiental, la satisfacción de necesidades o bienestar, y la participación social o identidad cultural (Alguacil, 2000). Con ello entramos en las definiciones complejas de *Hábitat Social*, que evidencian las múltiples dimensiones que lo componen y las relaciones que se dan entre ellas (Capel, 2003; Cortés, 1995; de Manuel, 2010; Pelli, 2010).

Con la definición de *Producción Social del Hábitat* retomamos el protagonismo de los sujetos en la resolución de sus necesidades habitacionales, a través de procesos que integran los demás aspectos que venimos considerando, y que excluyen el ánimo de lucro (Gustavo & Mesías, 2004; Ortiz, 2007, 2010, 2012; Romero, 2004). La Gestión Social del Hábitat considera, en estos procesos, el papel que desempeñan los diferentes actores implicados, así como las relaciones que se establecen entre ellos (de Manuel, 2010; López Medina, 2012; Ortiz, 2012; Pelli, 2010)

Para la construcción del marco metodológico nos apoyamos en este marco teórico y tenemos en cuenta el análisis multidimensional e interactoral. Además combinamos el estudio de fuentes bibliográficas y estadísticas con la investigación cualitativa a través de entrevistas a informantes clave, talleres, grupos de discusión, visitas de campo...

El sistema residencial en Andalucía

En esta parte distinguimos los dos aspectos más característicos de nuestro sistema residencial: que la producción y distribución de vivienda quedan bajo dominio casi exclusivo del mercado, y complementariamente a esto, que la propiedad individual es la fórmula comúnmente establecida de acceso a la vivienda. De ambas derivan otros aspectos también muy representativos, como la sobreproducción de viviendas en momentos de expansión económica, el elevado porcentaje de viviendas desocupadas, la escasez de vivienda en alquiler o la marginación de la vivienda social. Estas características, que compartimos con Portugal, Italia y Grecia, se inscriben dentro del sistema de bienestar conocido como sureuropeo, donde el gasto social en general y en vivienda en particular, es muy inferior al del resto de los países vecinos. (Leal, 2001, 2005, 2010)

Explicamos como durante las últimas seis décadas ha habido una continuidad en los objetivos de la política de vivienda, que han entendido los sectores inmobiliario y de la construcción como motores de la economía y como fuente de generación de empleo. De esta forma, aunque los instrumentos con los que han fomentado este sistema han variado a lo largo de los años, la dirección de la actuación pública se ha mantenido hacia el fomento de la producción mercantil y de la propiedad individual, en detrimento de otros sectores y de otras modalidades de tenencia.

Respecto a la política de vivienda en Andalucía, también veremos como queda en gran medida determinada por las líneas que se marcan desde el gobierno central, y a pesar de contar con algunos programas de eminente carácter social e innovador, sigue una trayectoria muy similar a la del resto del país.

Destacamos, como parte del sistema residencial, los problemas de acceso y permanencia en la vivienda para bastos sectores de población, principalmente por el incremento de los precios que se

produce por la falta de regulación del mercado, y por la escasez de alternativas al acceso en propiedad. Entre los sectores más vulnerables encontramos el de las personas jóvenes, las mayores, las desempleadas, las inmigrantes, las familias monoparentales, las afectadas por procedimientos de desahucios...-;

Además se ha permitido la especulación con el territorio, que ha sido depredado en busca de mayores rentabilidades. Se han seguido modelos urbanos insostenibles de baja densidad y elevado consumo de infraestructuras, con ciudades social y funcionalmente fragmentadas, donde el espacio público se vacía de contenido y queda mercantilizado o para uso del vehículo privado. La vivienda vacía alcanza porcentajes desmesurados y muchos edificios presentan dificultades en cuanto a su conservación y mantenimiento.

Frente a esto, observamos como en otros países de Europa y América latina existen alternativas cooperativas de viviendas que no requieren hipotecas personales, son asequibles para amplios sectores, y garantizan la seguridad de permanencia. Además permiten optimizar otros recursos, compartiendo necesidades y expectativas comunes vinculadas a la vida cotidiana -pudiendo mantener a la vez la independencia residencial-, al tiempo que favorecen el desarrollo de las capacidades organizativas de las personas implicadas y mejoran el entorno donde se sitúan.

Modelos y experiencias cooperativas de viviendas

Nos hemos interesado por aquellos modelos y experiencias cooperativas de viviendas que presentan un cambio de paradigma respecto al sistema de referencia: considerando el valor de uso de la vivienda por encima del mercantil; fomentando la participación social y la organización colectiva frente al individualismo y la fragmentación social; y apostando por la recualificación urbana y la calidad ambiental como respuesta a la construcción insostenible de las últimas décadas

Hemos seleccionado referentes de América Latina, en Uruguay (UY) y Argentina (AR), y de Europa, en Alemania (DE), Austria (AT), Reino Unido (UK), Dinamarca (DK) y España (ES).

A su vez los hemos diferenciado según la extensión y repercusión que tienen en sus territorios, lo que indica en que medida son una alternativa de acceso a la vivienda para mayores grupos de población. Tras una breve exposición de cada uno de los modelos o experiencias, entramos a distinguir los aspectos generales de su funcionamiento, estableciendo tres dimensiones de análisis: el acceso a la vivienda, la participación social y la calidad ambiental, atendiendo a las relaciones que se dan entre unas y otras.

En cuanto al acceso a la vivienda, hablaremos de tipos de cooperativas según la tenencia, desarrollaremos las distintas fórmulas con las que se constituye el marco jurídico, y detallaremos las formas

de acceso al suelo, los tipos de financiación, las subvenciones a las que pueden acceder, los recursos de las personas socias y los fondos cooperativos.

Respecto a la participación social, pondremos el foco en las formas de producción y gestión cooperativas, la participación social a lo largo de las distintas fases del proceso de promoción, y el papel que pueden interpretar los diferentes agentes sociales que intervienen.

El análisis sobre la calidad ambiental se centrará en como las cooperativas contribuyen a la recualificación de la ciudad existente y cómo posibilitan la optimización del uso de los recursos

Además vamos a profundizar en el desarrollo de uno de estos modelos que analizaremos como caso de estudio específico. Se trata de una experiencia realizada en Madrid en los años 90', por la que, gracias a un acuerdo entre las Administraciones Públicas y las Asociaciones de Vecinos, llegaron a promover unas 500 viviendas de titularidad pública que gestionaron cooperativas de viviendas juveniles.

Conclusiones y propuestas para Andalucía

Las conclusiones de esta parte nos servirán, junto con las obtenidas del estudio de nuestro sistema residencial, para definir las claves principales y proponer una serie de líneas estratégicas y herramientas que posibiliten el fomento de modelos de vivienda cooperativa como alternativa de acceso a la vivienda en Andalucía

1.2. Origen y contexto: una recorrida por el proceso de investigación

El inicio de la crisis económica en España era un buen momento para poner en cuestión como se venía desarrollando el sector de la construcción y el papel que habíamos desempeñado las personas con profesiones vinculadas. Al disminuir mi carga laboral, tuve la oportunidad de volver a estudiar y la suerte de encontrar un ámbito de formación vinculado a la universidad que supusiese un cambio de paradigma respecto a lo que venía sucediendo. En ese marco, conocimos alguno de los modelos referentes para este trabajo y comenzamos esta línea de investigación.

Desde el inicio de esta andadura, nos pusimos como objetivo el impulso de experiencias cooperativas de vivienda en Andalucía. Se plantearon entonces los trabajos en dos sentido: investigar transformando la situación actual, a la vez que la propia investigación se nutría de la interacción con la realidad.

Para ello sabíamos que uno de los primeros pasos era dar a conocer estos modelos, especialmente entre los agentes sociales más cercanos a la cuestión residencial. A partir de ahí, y contando con la participación de aquellos que más se interesaron por la propuesta, pudimos trabajar sobre las posibilidades de implementación en el marco andaluz.

Al mismo tiempo hemos seguido investigando experiencias en otras latitudes, lo que nos ha permitido continuar extrayendo y afinando claves de funcionamiento y contar con un abanico mayor de opciones con las que pensar sobre las posibilidades de estos modelos.

En este camino han sido muchos los espacios de reflexión y construcción colectiva de los que se ha nutrido la investigación, y muchas las personas que han participado en estos espacios aportando sus propios trabajos, reflexiones y vivencias.

Hemos procurado mantener contacto y compartir estos espacios con diferentes agentes de los distintos sectores vinculados a la cuestión socio-habitacional, tanto en Andalucía, como en aquellas experiencias y modelos que hemos analizado.

A continuación presentamos los espacios donde se ha ido gestando y enriqueciendo esta investigación

A. El periodo de formación. Un cambio de paradigma. El inicio de la crisis.

El Máster en Gestión Social del Hábitat 2009-2011

La segunda edición del Máster en Gestión Social del Hábitat comenzaría, bajo la dirección de Esteban de Manuel Jerez, en octubre de 2009 con una extensión de dos años. Durante este tiempo

contamos con profesores provenientes de distintos territorios, tanto del ámbito académico como profesional, que impartieron auténticas clases magistrales sobre las cuestiones relacionadas con el hábitat.

Los tres primeros módulos del máster se dedicaban a establecer el cambio de paradigma y el marco teórico y metodológico sobre el que en gran medida descansa esta tesis. Se proponía un análisis y diagnóstico de las cuestiones socio-habitacionales de forma compleja e interdisciplinar. Para ello se abordaban las distintas dimensiones que las componen: la física y ambiental (la URBS), la social (la CIVITAS), y la política (la POLIS), así como las interrelaciones existentes entre ellas. Además se estudiaban los actores que formaban parte de los procesos de producción y gestión social del hábitat, distinguiendo entre políticos, técnicos y ciudadanos. Se proponía una relación equilibrada entre estos agentes, para lo cual se dejaba de lado al mercado, principal protagonista de nuestro sistema urbanístico y residencial, en favor de la ciudadanía, que venía arrastrando el papel de consumidor ante una oferta de productos ya elaborados. En este marco, la participación ciudadana real, se presenta como la construcción colectiva, tanto de la definición del problema, como de la respuesta necesaria para solucionarlo

En los siguientes módulos se trabajaron dos temas claves para la tesis que estamos leyendo: las políticas y la gestión pública del hábitat y la gestión cooperativa del hábitat. En el primero analizamos el papel de las políticas y las administraciones públicas en el acceso, producción y gestión del hábitat. En el segundo tuvimos la oportunidad de conocer la experiencia de las cooperativas uruguayas de manos de dos actores muy implicados en el asunto¹. El modelo que nos contaron resultaba ejemplificador del cambio de paradigma que veníamos trabajando, contrastando enormemente con el modelo residencial de nuestro país. Esto determinó el inicio de la investigación que estamos presentando, aunque no sería en este mismo máster, sino en el Máster Universitario en Ciudad y Arquitectura Sostenible donde me propusiera realizarlo como TFM.

El Máster en Ciudad y Arquitectura Sostenible (MCAS) 2010-2011

En Octubre de 2010 iniciamos la quinta edición del MCAS, bajo la dirección de Domingo Sánchez Blanco.

En este Máster continuamos trabajando desde la complejidad hacía un análisis en profundidad de la sostenibilidad. Aplicando un enfoque multidimensional, se presentan sus tres facciones principales, la social, la económica y la ambiental, cuya presencia y relación entre si determinarán los conceptos de sostenibilidad fuerte y sostenibilidad débil.

¹ Benjamín Nahoum, ingeniero social y asesor de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM); y Raúl Vallés, arquitecto y director de la Unidad Permanente de Vivienda de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República.

Entendimos que desde este marco, las cooperativas en cesión de uso eran un ejemplo de sostenibilidad en cuanto a la producción, el acceso y la gestión de la vivienda, por lo que planteamos que fueran el objeto de investigación en el Trabajo Fin de Máster (TFM), que tuvo por título: “*Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute. Análisis de experiencias para la difusión y promoción de un modelo alternativo de acceso a la vivienda en Andalucía*”. Este trabajo, dirigido por Esteban de Manuel, es la base de la tesis que estamos presentando.

La investigación de fuentes documentales, se complementó con entrevistas a actores claves tanto en el ámbito del sistema residencial andaluz como de las experiencias analizadas².

Algunas de estas entrevistas respondían a más de un objetivo: obtener información sobre el ámbito con el que se vinculaba la persona entrevistada; conocer su opinión sobre las propuestas que estábamos trabajando y sobre las principales fortalezas y debilidades a la hora de implementarla en Andalucía; y dar a conocer y difundir los avances de la investigación como forma directa de impulsión del modelo.

B. El grupo de cooperación Hábitat y Desarrollo: aplicación y maduración de los conocimientos adquiridos.

Al integrarme en el grupo de Cooperación Hábitat y Desarrollo, tuve la oportunidad de colaborar en dos proyectos de cooperación internacional en Marruecos: uno consistía en la producción de un *Centro de Promoción y Dinamización Social en Tetuán*, y era fruto del TFM que habíamos presentado en el MGSB; el otro se trataba de un *Proyecto de autoconstrucción asistida de las viviendas del barrio de chabolas Jnane Aztout de Larache*, que este grupo venía desarrollando desde hacía varios años

Tetuán: la concertación de actores

El objetivo del proyecto era dar soporte a las asociaciones que trabajan con la población del barrio, de forma que se apoyase y fomentase la organización ciudadana y se abriese un canal de escucha en la administración pública local.

Se trataba de un proyecto de gran complejidad, donde a lo largo de todo el proceso, desde el diseño y la formulación del proyecto hasta la posible intervención, requerían la implicación de las instituciones públicas, de las universidades y de las asociaciones tanto del lado

² Así tuvimos la oportunidad de conversar con: Jesús Bellido, de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS); David Pino, de la Federación Andaluza de Empresas Cooperativas y de Trabajo Asociado (FAECTA); Rafael Obrero, entonces director de la Empresa Pública de la Vivienda y Suelo de Córdoba (Vimcorsa); Raúl Robert y Diego Carrillo, socios fundadores de Sostre Civic; o Fernando Elena, socio fundador e impulsor de la cooperativa de viviendas Trabenco

marroquí como del andaluz.

Con este proyecto aprendimos sobre las dificultades que suponen, pero también sobre la importancia que tienen, la articulación y la concertación de actores.

Larache: la participación y la autoconstrucción

Nuestro cometido en este proyecto fue de realizar una serie de talleres con los vecinos para definir de forma participativa el diseño y el sistema constructivo que se usaría para la pavimentación y para el resto de elementos urbanos del barrio, una vez se había finalizado el proceso de construcción de las viviendas.

El trabajo conjunto entre técnicos y vecinos permitió elegir un sistema constructivo apropiado y apropiable, con el que rápidamente se hicieron los autoconstructores que iban a desarrollarlo. El excelente resultado, trabajado y definido por ellos mismos con la asistencia técnica del equipo, generó un fuerte sentimiento de identificación y de satisfacción en el barrio.

C. El grupo de investigación Adici³: El ámbito universitario de investigación - acción

Tras la entrega del TFM y con la idea de continuar la actividad investigadora, me incorporé al grupo de investigación Adici, cuyo responsable es Esteban de Manuel. El equipo además lo conformaban otras personas que también desarrollaban investigaciones y tesis doctorales sobre distintas vertientes de la PGSH, entre las que se compartía un marco teórico y metodológico común.

Durante el desarrollo de las tesis en marcha, nos hemos reunido periódicamente para continuar aportando sobre los aspectos comunes del marco teórico y metodológico, compartir herramientas y contrastar el resto de avances de los trabajos.

También hemos contratado cursos específicos para cubrir las necesidades formativas comunes, entre ellos un curso de *Metodologías Cualitativas de Investigación* y un curso de *Escritura Expositiva*

Además hemos tenido la oportunidad de colaborar en actividades docentes y proyectos y redes de investigación, entre las cuales destacamos:

La asignatura de libre configuración Hábitat y Desarrollo

La asignatura de libre configuración Hábitat y Desarrollo, impartida por Esteban de Manuel, trataba las principales líneas teóricas y metodológicas de la PGSH. Algunas investigadoras colaborábamos aportando contenidos y guiando las prácticas vinculadas a las líneas

³ <http://www.adici.org/>

de investigación de cada una, que en mi caso era sobre vivienda cooperativa. En este ámbito, se colaboró con una Asociación de Vecinos, **la FEA**, con largo recorrido en el barrio del Parque Alcosa, la cual reivindicaba la ayuda de la administración para la rehabilitación de las patologías de la edificación y para otras mejoras necesarias en el barrio. La colaboración del grupo de investigación con esta asociación dio lugar posteriormente a un proyecto de I+D+i titulado **“Barrios en Transición”**

El proyecto de I+D+i “Barrios en Transición”

El proyecto “Barrios en Transición” obtiene financiación en la convocatoria de Proyectos de I+D+i de la **Consejería de Fomento y Vivienda** correspondiente a los años 2013-2014, a través del presupuesto de los fondos FEDER.

La investigación que estamos presentando se vio enriquecida con la participación en este proyecto al poder abordar conjuntamente con la población del barrio cuales eran los problemas socio-habitacionales a los que se enfrentaban, así como sus posibles soluciones. Se trabajó desde una visión integral, trabajando sobre diferentes líneas que se interconectaban: la vivienda, los espacios públicos, la movilidad, la energía, la agricultura de proximidad, la gestión comunitaria... así como el papel de los distintos agentes sociales, como las comunidades, las asociaciones y o el de la administración pública, que había ido desapareciendo según avanzaba la crisis.

En este proyecto también constatamos los problemas que surgen en algunas barriadas de viviendas sociales -en propiedad-, cuando con el paso del tiempo, la edificación se degrada y la población no cuenta ni con la organización comunitaria, ni con los recursos económicos necesarios para su rehabilitación.

La Red (des)Bordes Urbanos

La Red “(DES)BORDES Urbanos. Política, Proyecto y Gestión Sostenible en la Ciudad de la Periferia” del Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED)⁴, se extiende por un periodo de cuatro años 2012-2015, con Salvador Schelotto como investigador responsable.

Se trataba de una red de 10 grupos de investigación de Iberoamérica y un total de 104 personas investigadoras, que se conectan en espacios de formación académica y transferencia técnica, diseño y aplicación de políticas.

Se plantea como objetivo general, el generar, compartir y transferir conocimiento especializado, propuestas de políticas, modelos de gestión y metodologías de intervención para el desarrollo integral y sostenible de los espacios urbanos periféricos, desde una perspectiva interdisciplinaria y participativa mediante el intercambio y la

⁴ http://www.cytmed.org/?q=es/detalle_proyecto&un=836

transferencia entre docentes, investigadores, profesionales y gestores.

Esto nos sirvió para contrastar y enriquecer la investigación en marcha con el resto de participantes, trabajando el problema de la vivienda en nuestro país como un desborde del sistema socio económico.

En uno de los encuentros que se realizó en Argentina en octubre de 2014, tuvimos la oportunidad de conocer dos de los modelos referentes de esta investigación: las cooperativas de viviendas de Uruguay y las cooperativas de viviendas del MOI en Buenos Aires.

D. Coopdeuso – Habitares: Grupo impulsor de hábitat cooperativo en Andalucía

Habitares es un colectivo de técnicos especializados en procesos cooperativos de acceso y disfrute de vivienda y ciudad, que desarrolla acciones de acompañamiento e investigación de alternativas no especulativas. (Habitares, 2014)⁵

El inicio de la comunicación y de la construcción colectiva: El XX Seminario de ACS.⁶

El grupo impulsor de hábitat cooperativo *Coopdeuso* -que más tarde pasaría a denominarse *Habitares*- comenzó a gestarse a principios del año 2012, cuando un grupo de técnicos, en su mayoría provenientes de la rama de arquitectura, nos juntamos para desarrollar el *XX Seminario de Arquitectura y Compromiso Social* en torno al tema de “El cooperativismo de viviendas en cesión de uso”.

Desde finales de febrero hasta la celebración de los seminarios, en mayo del mismo año, el equipo de trabajo se estuvo reuniendo con una frecuencia casi semanal.

El evento se organizó en cinco bloques, siguiendo una secuencia que comenzaba por las cuestiones más teóricas en torno al cooperativismo, hasta una parte práctica en un taller donde se procuró aplicar lo aprendido al caso real de la Casa del Pumarejo. Este lugar, que acogería la mayor parte de las jornadas, es especialmente simbólico por tener detrás la lucha vecinal contra la especulación inmobiliaria y contra la gentrificación, y por ser un ejemplo de las posibilidades de la gestión colectiva que llevaban a cabo diversas asociaciones y organizaciones sociales.

El primer bloque de los seminarios se iniciaba con los problemas socio-habitacionales que afrontamos como parte del sistema político y económico establecido y la necesidad de implementar nuevos modelos que escapasen de las lógicas mercantilistas.

5 <https://habitarescoop.wordpress.com/2014/07/>

6 El relato de las jornadas y de cada una de las presentaciones queda completamente recogido en la web de la asociación Habitares <https://habitarescoop.wordpress.com/>

El segundo bloque sería para debatir la aplicabilidad del modelo de cooperativas de vivienda al contexto andaluz. En una mesa redonda que estaba programada, contamos con la presencia de la recién nombrada Consejera de Vivienda⁷, lo que dio lugar a un acontecimiento particular. Un par de días antes, se había hecho pública la ocupación de un edificio vacío, propiedad de una entidad bancaria. El grupo de ocupantes se conformaba por familias que se habían quedado sin hogar, pero que estaban organizadas colectivamente y que contaban con el apoyo de numerosos activistas sociales de diversas disciplinas y profesiones. Se llamó *Corrala la Utopía* y fue, durante sus dos años de resistencia, el símbolo de la lucha social por el derecho a vivienda en Andalucía. Durante la mesa redonda, un par de vecinas vinieron a preguntarle a la Consejera qué opinión tenía sobre este hecho. Sería la primera vez en que se hablaba en el mismo lugar de corralas y de cooperativas de viviendas. Más adelante, entendiendo la relación que había, nos integramos en el movimiento social de las corralas mientras cruzábamos aprendizajes entre unas y otras.

Para el tercer bloque se expusieron diversas experiencias de cooperativas de viviendas en cesión de uso⁸ y para el cuarto se presentaron iniciativas de gestión colectiva que ya se estaban dando en Sevilla⁹.

El quinto y último bloque consistió en un taller para intentar imaginar *La casa del Pumarejo* bajo el paraguas de una organización cooperativa.

Para el equipo organizador, este seminario tuvo un resultado tan satisfactorio, que una vez finalizado decidió seguir reuniéndose periódicamente para continuar investigando, reflexionando e impulsando el modelo colectivamente.

En los siguientes meses, algunas componentes del grupo comenzamos a integrarnos en el movimiento social de *las corralas*. Con ello comenzó la interrelación entre las corralas y las cooperativas, que se vio por primera vez reflejada en el encuentro de *Arquitecturas Colectivas* en Sevilla.

***El derecho a vivienda y la gestión comunitaria; corralas y cooperativas: el encuentro de arquitecturas colectivas*¹⁰ (aacc).**

Arquitecturas Colectivas es una red de personas y colectivos

⁷ Se trataba de Elena Cortés, de Izquierda Unida, tras llegar a un pacto de gobierno con el PSOE por el que le cedía la Consejería de Vivienda.

⁸ El modelo uruguayo; la Cooperativa de Viviendas Luis Labín, en Burgos; el Residencial Santa Clara en Málaga; la Cooperativa de Viviendas Trabenco en Madrid; y Sostre Civic de Barcelona

⁹ La Casa del Pumarejo; La Red de Decrecimiento de Sevilla; la Intercomisión de Vivienda del Movimiento 15-M y la plataforma web de procesos colectivos de acceso a la vivienda *masqueunacasa*

¹⁰ <https://aaccsevilla.wordpress.com/sobre-aacc/>

interesados en la construcción participativa del entorno urbano. Se desarrolla principalmente mediante encuentros anuales entre los colectivos pertenecientes a la red, alternando la sede a lo largo del territorio nacional. El encuentro de arquitecturas colectivas en Sevilla tendría una duración de tres días, uno de los cuales se dedicaría a la cuestión de la vivienda. El colectivo Coopdeuso estaría a cargo de la organización de esta jornada.

A finales de 2012, cuando tuvo lugar el encuentro de aacc, el movimiento de las corralas se había extendido en la ciudad de Sevilla. A la *corrala Utopía* se sumaron otras tres, y varios grupos organizados esperaban en la clandestinidad el momento más adecuado para realizar su propia *utopía*. Al igual que las cooperativas que nosotros queríamos impulsar, las corralas se situaban del lado del derecho a vivienda -reivindicando la puesta en uso de edificios y viviendas vacíos mientras millones de personas se quedaban sin casa-, y mantenían una apuesta decidida hacia la gestión comunitaria.

El objetivo que nos propusimos para las jornadas era avanzar en una propuesta operativa del modelo de cooperativa de vivienda de cesión de uso para fomentar y potenciar los procesos colectivos de vivienda que se están empezando a generar a nivel ciudadano canalizados en el *movimiento de las corralas*.

Durante los siguientes meses Coopdeuso continuó consolidándose como grupo de trabajo e impulsión del modelo. Tanto hacia dentro, como hacia fuera. Se hicieron talleres internos para redefinir sus intereses y objetivos, se planteó y trabajó la idea de configurarse como cooperativa de trabajo o de servicios y se eligió un nombre más legible, que sería habitares.

Al mismo tiempo continuamos con las actividades de comunicación y difusión que veníamos realizando: en marzo de 2013 estuvimos en el “*Encuentro entre corralas*” presentando el modelo y desarrollando un nuevo taller; e hicimos una presentación con motivo de la exposición “*Con o Sin Techo. Mecanismos para la mejora del Hábitat en América latina*”; después nos pusimos a preparar nuestra participación en el encuentro internacional que organizaba la Cátedra de Hábitat Cooperativo y Cooperación Social de la Universidad Católica de Lyon en la misma ciudad; y el siguiente gran evento que desarrollaríamos durante la segunda semana de Julio en Sevilla y Granada: Un seminario con el experto y agente clave de la experiencia de cooperativas uruguayas, Benjamín Nahoum.

Nuevos referentes de otros territorios: El encuentro internacional en Lyon.

En Julio de 2013 se celebró el primer Encuentro Internacional que organizaba la Cátedra de Hábitat Cooperativo y Cooperación Social de la Universidad Católica de Lyon. Llevaba por título: “*Frente a la*

*crisis internacional financiera e inmobiliaria, qué nos dicen las prácticas de hábitat cooperativo? Comparación entre los modelos latinos y anglosajones*¹¹.

Además de participar en los seminarios, aprovechamos también el viaje para conocer algunas experiencias de grupos de hábitat participativo¹² en la ciudad de Grenoble¹³. Estos son grupos de personas que, sin tener porque llegar a conformarse como cooperativa, deciden que quieren vivir conjuntamente en un mismo edificio. De esta forma pueden mantener el vínculo de la proximidad y compartir algunos espacios comunes que faciliten los encuentros y las relaciones habituales entre ellos.

Como tiempo antes del encuentro, supimos que vendría el asesor de la FUCVAM¹⁴ Benjamín Nahoum, para hablar de la experiencia de las cooperativas uruguayas, aprovechamos la oportunidad para invitarlo también a Sevilla a pensar con nosotros sobre las posibilidades de los modelos cooperativos en una coyuntura como la nuestra.

El Seminario con Benjamín Nahoum: A hombros de gigante

Se diseñaron unas *Jornadas de transferencia técnica sobre procesos cooperativos de vivienda Uruguay-Andalucía*, que tenían como objetivo ampliar la visión con la presencia de un experto internacional, y crear las condiciones de confianza para promover el modelo cooperativo de vivienda, tanto en el ámbito de la administración pública, como en el de los colectivos y personas más movilizadas.

El seminario tuvo una duración de 3 días. El día previo estuvimos con Benjamín debatiendo, resolviendo dudas y acabando de diseñar el resto de las jornadas. Durante la mañana lo llevamos de *recorrida* visitando algunas experiencias de reivindicación y lucha por la vivienda, y observando, de otro lado, el efecto de la especulación inmobiliaria y política en la ciudad.¹⁵ Por la tarde nos encontramos en Tramallol con los colectivos y personas interesadas en la experiencias cooperativas de vivienda. Benjamín nos contó como se desarrollan en Uruguay y posteriormente pudimos charlar con él y formular preguntas.

11 En francés en el original: “*Face à la crise financière et immobilière internationale, que nous disent les pratiques de l’habitat coopératif ? Comparaisons entre modèles latin et anglo-saxon.*”

12 En francés en el original: Habitat groupé participatif

13 Pudimos visitar el conjunto de *La salière*, un complejo residencial mucho mayor formado por Les Naïfs, Le Saule y Hélix, y el inmueble de Domisilami, inserto en pleno centro urbano. También tuvimos la oportunidad de reunirnos con Les Habiles, asociación dedicada a apoyar y promocionar los grupos de hábitat participativo en la región Rhone-Alpes.

14 Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua

15 Visitamos la Casa del Pumarejo, la corrala *La Utopía*, el barrio de Polígono Sur

El segundo día se destinó a pensar, en una mesa de trabajo con técnicos y profesionales vinculados con la vivienda, sobre las líneas estratégicas concretas para la implementación del modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso en Andalucía.

El tercer y último día se organizó una reunión por la mañana en la Consejería de Vivienda para exponer el modelo uruguayo y apuntar posibles líneas de trabajo que permitiesen incorporar alternativas cooperativas de vivienda en la política pública. A esta acudieron tanto personas con cargos políticos -el Director de Vivienda y la Directora de Arquitectura y Rehabilitación- como personal técnicos de la CFV

De estos encuentros salió el compromiso de incluir las cooperativas en cesión de uso en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, lo cual se cumplió en su momento, aunque este no fuera aprobado por conflictos políticos entre los partidos que compartían el gobierno.

Jornadas de la Ciudad Viva

Poco después de las jornadas con Benjamín, la CFV, a través de su programa *La Ciudad Viva*, organizó unas jornadas bajo el título: Del urbanismo a la ciudadanía

Como *habitares*, participamos en una mesa redonda junto con otras personas vinculadas al tema habitacional, desde los movimientos sociales, la política, la universidad...procedentes de distintos puntos del territorio nacional. Además dirigimos un taller con los miembros de la mesa y los asistentes a las jornadas que quisieron sumarse. Durante el mismo reflexionamos nuevamente sobre las posibilidades del modelo cooperativo y los escollos a salvar para su implementación en Andalucía.

E. Los movimientos sociales y las “corralas”: Un acercamiento a la precariedad habitacional de la población y a la organización colectiva.

El movimiento de las corralas en Sevilla se da a conocer en mayo de 2012 cuando se hace pública la ocupación de la *Corrala La Utopía*.

La Intercomisión de Vivienda de Sevilla había surgido anteriormente, en septiembre de 2011, como una de las comisiones de trabajo del movimiento 15M. Se configura como el espacio de lucha, acción, coordinación e incidencia política por el derecho a la vivienda, heredando la trayectoria y aprendizajes de otras luchas locales anteriores por el derecho a vivienda y ciudad: la Liga de Inquilinos, la Casa del Pumarejo, la ocupación de San Bernardo 52, la plataforma Barrios en Lucha, el movimiento okupa...(Solanas; Jaraba; Lora, 2013)

En torno a este movimiento se aglutinan tanto activistas sociales,

como personas en situación de exclusión residencial. La necesidad de alojamiento de estas últimas y la gran cantidad de viviendas vacías, ponen en marcha una estrategia para llevar a cabo okupaciones colectivas de edificios residenciales sin uso. De esta forma se atendía a dos objetivos, por una parte obtener una respuesta habitacional para las familias que se encontraban sin techo, y por otra denunciar y hacer más visibles las consecuencias sociales y urbanas de la especulación inmobiliaria.

Las familias expectantes se organizan colectivamente con la ayuda de los “grupos de apoyo”, que se formaban por activistas sociales, provenientes del mundo okupa, académico o profesional -arquitectos, trabajadores sociales, sociólogos, psicólogos, politólogos, abogados, cerrajeros, diseñadores, periodistas, cineastas, escaladores...-

La colaboración en dos de estos grupos me permitió conocer la situación de muchas personas y familias que se encuentran sin ninguna posibilidad de acceder a una vivienda, y para las que nuestro sistema residencial no articula ninguna respuesta.

Pero también lo vivido en las corralas fue una oportunidad para observar la fuerza que adquiere el trabajo colectivo, viendo como posibilitaba emprendimientos que de manera individual nunca se hubiesen logrado, y las virtudes de una organización horizontal, asamblearia y descentralizada.

F. El trabajo con la Administración Pública: un acercamiento a su comprensión.

El Curso sobre iniciativas de autogestión para AVRA

En el año 2014 a petición de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), diseñamos un curso de formación sobre las iniciativas de autogestión que se estaban dando en nuestro territorio. Se debían abordar experiencias prácticas de carácter socio-económico, de acceso a la vivienda y de uso de suelo y estaba dirigido principalmente a los técnicos sociales de la agencia.

Tras la introducción de los conceptos y herramientas metodológicas de la Producción y Gestión Social del Hábitat, se presentaban y analizaban en profundidad una serie de iniciativas de autogestión que habíamos seleccionado. Por último se realizaba un taller donde alumnos y profesores trabajábamos juntos para ver las posibilidades que bajo este prisma tenían algunos suelos e inmuebles pertenecientes a la Agencia.

Este curso me llevó, para tomarla como referente, a hacer un estudio en profundidad de las Cooperativas Juveniles de Gestión de Vivienda Pública en Alquiler de Madrid, que se revelarían como una experiencia de co-gestión y acceso a la vivienda muy interesante en nuestro contexto.

Además pude aprender bastante, durante las sesiones de talleres, sobre el papel de los técnicos en la Agencia, su conocimiento de la realidad con la que trabajan y el interés que les sugerían las metodologías y el cambio de paradigma sobre los que se debatía.

El programa La Ciudad Amable

La Ciudad Amable es una iniciativa de la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura, cuyo objetivo es abrir un nuevo camino en las políticas de intervención en el espacio público por parte de las administraciones.¹⁶ Las propuestas de mejoras urbanas se dirigen en gran medida a la movilidad sostenible y se conforma con la intención de contar con la participación ciudadana.

Tuve la oportunidad de colaborar en este programa como formadora y supervisora de los procesos de participación ciudadana. La complejidad del programa requería que trabajara codo con codo con los técnicos al cargo en la Dirección de Arquitectura y Vivienda, lo que me permitió tener un conocimiento más profundo de la estructura organizativa, la distribución de funciones y las posibilidades a la hora de poner en marcha programas con una fuerte carga de innovación.

G. El proyecto de I + D + i Cooperhabitar: profundizando en las investigaciones en marcha.

Para continuar profundizando en las investigaciones en marcha, nos presentamos en Junio de 2014 a la convocatoria de la CFV para Proyectos de I+D+i.

Salimos adjudicatarios con el proyecto titulado *"Cooperhabitar. Claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía"* con Esteban de Manuel como Investigador Principal. No obstante, la propuesta sólo contaba con 9 meses para su desarrollo, lo que acotaba bastante las posibilidades de la investigación.

El trabajo se planteó sobre dos líneas complementarias: la promoción de modelos de cooperativas de viviendas de tenencia colectiva y la puesta en uso del parque de viviendas vacías. La primera de ellas se desarrollaría principalmente en la escala regional, en vistas a que se pudiera considerar en la política de vivienda autonómica. La segunda tomaría el Municipio de Camas como caso de estudio, buscando un mayor anclaje en el ámbito local.

El análisis se realizaría atendiendo a cuatro dimensiones trasversales que además se interrelacionan entre sí: los aspectos políticos y administrativos; los aspectos jurídicos, económicos y financieros; los

16 http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/arquitectura/la_ciudad_amable/texto/390ed8bf-7a9b-11e2-b0f6-877399b3c564

aspectos sociales y organizativos; y los aspectos arquitectónicos, urbanísticos y ambientales

El equipo de trabajo estaba formado tanto por profesionales como por investigadores de diversas disciplinas de forma que se pudiera atender a la complejidad de la empresa.

Para el estudio de modelos y experiencias internacionales contamos con colaboradores que se habían podido desplazar durante un tiempo al lugar de los casos de estudio, ya que estaban desarrollando allí sus propias investigaciones. Previamente se había elaborado una guía metodológica común a todos ellos, de forma que se indicaran que aspectos eran más relevantes para la investigación y como debían recogerse. Esto nos facilitaría además el estudio comparado posterior.

Como parte de la coordinación que estaba realizando, pude visitar, de la mano de los propios investigadores al cargo, algunas de las experiencias que se estaban estudiando¹⁷. Aprovechamos la ocasión para realizar conjuntamente entrevistas a informantes claves.

Al finalizar el proyecto pude viajar a Montevideo para contar los resultados en la Universidad de la República, permaneciendo allí para una estancia de investigación de cinco semanas. Esto me permitió conocer con mayor profundidad la experiencia uruguaya, tanto desde el ámbito de las propias cooperativas -en inicio, en obra, finalizadas, veteranas, de ayuda mutua, de ahorro previo, de mutuas, de obra nueva, de reciclaje, en altura... - como desde los ámbitos universitarios donde se estudiaban e investigaban, así como desde otros espacios de carácter intersectorial -con políticos, técnicos, representantes de las federaciones, investigadores, vecinos de las cooperativas..-, y los propios espacios de trabajo de la FUCVAM.

Al finalizar el proyecto tuvimos dos jornadas de intercambio con la Administración que nos contrataba: unas jornadas donde presentábamos los resultados y realizábamos un taller que sirviese para la reflexión y el debate colectivos; y unas Jornadas de Participación organizadas por AVRA para incorporar nuevas visiones en la elaboración de su Plan Plurianual.

El Proyecto Cooperhabitar me permitió un avance decisivo en la investigación de esta tesis de distintas formas: a través del trabajo conjunto y de las aportaciones del resto del equipo; de los espacios interdisciplinarios e intersectoriales de debate y reflexión que se generaron; de lo aprendido y recogido en las visitas a las experiencias y de las entrevistas realizadas; y nuevamente por la interacción con la administración pública con la que nos dispusimos a colaborar desde el inicio.

¹⁷ En Marinaleda; en Madrid las experiencias de Trabensol, Trabenco y Orcasitas; en Leeds, Reino Unido, la de Lilac, Radical Routes y Tamgran; y en Fraiburgo, Alemania, algunas cooperativas del Mietshäuser Syndikat y otras del modelo tradicional alemán.

1.3. Hipótesis

Hipótesis 1. El sistema residencial andaluz no se adecua a amplios sectores de población, que queda con sus necesidades socio-habitacionales insatisfechas, y además se desarrolla siguiendo modelos urbanos insostenibles

Hipótesis 2. Las modalidades de tenencia colectiva de cooperativas de vivienda facilitan una solución habitacional a mayores sectores de población, fomentan la participación social y promueven la sostenibilidad de los conjuntos residenciales y de su entorno urbano

Hipótesis 3. Desde la política pública se pueden fomentar modalidades de vivienda cooperativa de tenencia colectiva que contribuyan a diversificar el sistema residencial existente, de forma que faciliten el acceso a la vivienda a mayores sectores de población, promuevan la organización colectiva y optimicen la calidad y sostenibilidad de los conjuntos residenciales donde se ubican y de su entorno urbano

1.4. Objetivos

A. Objetivo General

Aportar claves y plantear líneas estratégicas para el fomento y desarrollo de modelos de vivienda cooperativa en Andalucía, en base al análisis de experiencias nacionales e internacionales y el estudio de nuestro sistema residencial.

B. Objetivos Específicos

Analizar el modelo predominante de acceso a la vivienda en Andalucía.

Analizar experiencias y modelos cooperativos de vivienda en el ámbito nacional e internacional.

Extraer las claves fundamentales de las experiencias y de los modelos objeto de análisis.

Proponer herramientas y modelos cooperativos de vivienda para su posible inclusión en la elaboración de políticas públicas, de forma que contribuyan a la diversificación del parque de viviendas en Andalucía.

Capítulo 2: Marco Teórico y Metodológico

2.1. Un cambio de paradigma hacia la complejidad.

El pensamiento complejo como superación del conocimiento lógico-racional

Queremos aprehender la cuestión socio-habitacional de forma compleja, integrando los distintos elementos que la componen y los vínculos, relaciones e interacciones que se dan entre ellos. Para ello nos basamos en el paradigma de la complejidad que propone Morin, frente al paradigma de la simplificación que viene articulando gran parte del conocimiento -y por tanto de las acciones- en los últimos siglos.

Este filósofo define la complejidad como un tejido de constituyentes heterogéneos inseparablemente asociados, el tejido de eventos, acciones e interacciones, retroacciones, determinaciones, azares que constituyen nuestro mundo fenoménico (Morin, 1994)

Sin embargo, a partir del racionalismo que se inicia con Descartes en el siglo XVII y de la expansión de la escuela positivista en el XIX, el conocimiento científico basado en el pensamiento lógico racional, se ha considerado como el único válido y genuino para comprender y explicar la realidad. Este tipo de conocimiento que ha posibilitado grandes avances en casi todos los campos del saber, también ha dejado grandes lagunas sin cubrir allá donde no era de aplicación tal paradigma (Alguacil, 2000; de Manuel, 2010; López Medina, 2012; Morin, 1994)

En el paradigma científico (de simplificación) se organiza el conocimiento según el principio de disyunción, reducción y abstracción. Se separan los distintos elementos que componen el objeto de estudio, que quedan aislados en sus conexiones (disyunción). Se asocian y unifican, perdiendo muchas de las particularidades que los distinguen (reducción). Se crea un molde teórico donde además aparecen nuevos vínculos en forma de jerarquías (abstracción) Este molde es aplicado a la realidad y acaba sustituyéndola. (Morin, 1994)

La realidad se divide en partes que se aíslan entre si para facilitar su estudio, reduciendo el número de dimensiones presentes y también de disciplinas necesarias. La paulatina subdivisión del objeto en cada vez un mayor número de partes más pequeñas e independientes, requiere por parte del sujeto una visión unidimensional que tienda a su vez a una mayor especialización. Se pretende con ello alcanzar un conocimiento más preciso sobre el objeto de estudio, aproximándonos cada vez más a los elementos que lo componen, más certero, eliminando indeterminaciones, y más objetivo, adquiriendo toda la información del propio objeto y prescindiendo de la conexión que mantiene con el sujeto. (ídem)

Morin no excluye lo simple, sino que lo considera como un aspecto dentro de las complejidades, sumando a las complejidad lógica la complejidad organizacional. El pensamiento complejo se acerca a la

realidad según el paradigma de distinción, conjunción, implicación: distingue las múltiples dimensiones que la componen, -sin aislarlas-, así como los vínculos e interacciones que se establecen entre ellas -sin desarticularlas-; se plantea la conjunción de lo uno y lo múltiple, asociando sin identificar o reducir; y mantiene la relación entre el observador (sujeto) y la cosa observada (objeto). El conocimiento complejo requiere por tanto de un acercamiento transdisciplinar por parte del sujeto, que además debe ser capaz de trabajar con lo insuficiente e impreciso, pues la complejidad también comprende incertidumbres, indeterminaciones, fenómenos aleatorios, azares... (ídem)

Ambiente, apertura y auto-organización en la teoría de sistemas.

Un sistema se define como una asociación combinatoria de elementos diferentes. Morin viene a establecer la relación entre la organización de un sistema y la información que contiene e intercambia. Esto es así teniendo en cuenta que la información además de sus aspectos comunicacional y estadístico, encierra también un aspecto organizacional -valga de ejemplo el ADN o la maduración de los individuos-. El segundo principio de la termodinámica determina la entropía como la tendencia al desorden por encima del orden, que se vería contrarrestada por la información. A mayor información menor entropía (menor tendencia al desorden), definiendo la neguentropía como el desarrollo de la organización a partir de la información.

Mientras que los sistemas cerrados no disponen de una fuente material-energética exterior a sí mismos y no realizan intercambios con el exterior -tampoco de información-, los sistemas abiertos dependen del ecosistema que los envuelve para su alimentación tanto material-energética como organizacional-informacional. Los elementos que los constituyen varían mientras permanece su estructura -piénsese en un cuerpo y las células que lo componen o en bosque y los seres vivos que lo habitan-.

Los procesos auto-organizadores son aquellos por los cuales un sistema crea sus propias determinantes y sus propias finalidades. El sistema se complejiza y se reorganiza a través del desorden, por lo que requiere de la indeterminación y del azar para desarrollar su propia auto-determinación y adquirir autonomía. Los sistemas auto-organizados presentan mucha mayor confiabilidad del conjunto que de los constituyentes

Un sistema auto-eco-organizador consiste en un sistema abierto que mantienen relaciones muy ricas con el ambiente, teniendo a mayor apertura e intercambio con el ambiente, mayor dependencia del mismo, pero también mayor reorganización, auto-determinación y autonomía que se nutren de esa dependencia. El sistema está menos aislado. El ambiente se encuentra también dentro del sistema ya que juega un papel co-organizador.

Principios del pensamiento complejo

Morin propone tres principios que sustentan el pensamiento complejo:

El primero se trata del principio dialógico, que permite mantener la dualidad en el seno de la unidad. Puede asociar dos términos a la vez complementarios y antagonistas, como orden y desorden o autonomía y dependencia

El segundo principio se enuncia como de recursividad organizacional, que explica que los productos y los efectos son a la vez causas y productores de aquello que los produce, en un ciclo auto-constitutivo, auto-organizador, auto-productor. Nuestro sistema residencial viene determinado por la configuración social, que a su vez se ve afectada por el sistema residencial

El tercer principio es el hologramático que determina que la parte está en el todo y el todo está en la parte. De nuevo podemos ver que el sistema residencial refleja la sociedad en la que se inserta y la sociedad contiene el sistema residencial que ha producido

Siguiendo a Esteban de Manuel (2010) y Alguacil (2000), nos apoyaremos en estos principios para construir una serie de triángulos conceptuales entre los que se puede observar un marcado paralelismo. De esta forma nos acercaremos al desarrollo a escala humana, al desarrollo sostenible, a la calidad de vida y al hábitat social y la producción y gestión social del hábitat.

2.2. El desarrollo a escala humana

El protagonismo de las personas como base para el desarrollo y la cuestión de la escala para que esto sea posible.

Durante los años 80 un grupo de investigadores y profesionales de diferentes disciplinas, procedentes de América Latina, Canadá y Suecia, se propuso trabajar conjuntamente y de manera transdisciplinar para desarrollar “(...)líneas de reflexión, de investigación y de acción que puedan constituir un aporte sustancial para la construcción de un nuevo paradigma del desarrollo, menos mecanicista y más humano” (Max-Neef et al., 1994)

Parten de la idea de que el mejor desarrollo al que se puede aspirar es el desarrollo de países y culturas capaces de ser coherentes consigo mismas. La mejora de la calidad de vida de las personas debe ser el principal objetivo del desarrollo, lo cual sólo se alcanza si aumenta la satisfacción de las necesidades fundamentales. Pero para que esto se produzca además es necesario la generación de niveles crecientes de auto-dependencia y una serie de articulaciones orgánicas, fundamentalmente de los seres humanos con la naturaleza y la tecnología, los procesos globales y los comportamientos locales, lo personal y lo social, la planificación y la autonomía, y la sociedad civil y el estado. Los tres pilares sobre los que se sustenta el desarrollo a escala humana -satisfacción de necesidades, generación de auto-dependencia y articulaciones orgánicas- mantienen relaciones e interacciones entre si tal como describen los principios del pensamiento complejo. (ídem) En la siguiente figura representamos la ligazón de cada aspecto con los otros dos:

Figura 1: Triángulo del Desarrollo a Escala Humana



Fuente: Elaboración propia a partir de teorías de Max-Neff et al. (1994)

Pero estos pilares se asientan, siguiendo con la línea de los autores, sobre la base fundamental del desarrollo: el protagonismo real de las personas.

Se persigue una transformación de persona-objeto a persona-sujeto, apostando por la necesidad de privilegiar la diversidad y la autonomía de los espacios donde esto sea posible. La escala juega ahí

un papel determinante, ya que los ámbitos deben ser apropiados y apropiables por los sujetos para que puedan articularse soluciones de abajo hacia arriba.

El desarrollo de esta manera, está en cualquier caso referido a las personas y no a los objetos. Por tanto podemos concentrar las *metas* en el propio *proceso* del desarrollo, entendiendo a las *necesidades*, no como meta a la que llegar, sino como *motor* de desarrollo

Necesidades, satisfactores y bienes económicos.

Otro de los planteamientos que nos servirán de referencia es la diferenciación entre necesidades, satisfactores y bienes económicos.

Se establece el carácter universal de las necesidades, ya que se considera que son iguales en todas las culturas y en todos los periodos históricos. Las necesidades se consideran invariables, inherentes a la especie, y nunca llegan a satisfacerse o colmatarse, sino que en un proceso dialéctico producen un movimiento constante. Así hablaríamos más que de satisfacer las necesidades, de vivirlas y realizarlas de manera continua y renovada. Las necesidades se presentan al mismo tiempo como carencia y como potencialidad que compromete, motiva y moviliza.

Los satisfactores son definidos como *formas de ser* (atributos) , tener (herramientas), hacer (acciones), estar (espacios y ambientes) que nos llevan a la actualización de las necesidades. Vienen culturalmente determinados, por lo que -según el principio de recursividad organizacional-, un abandono de los satisfactores tradicionales para reemplazarlos por otros nuevos y diferentes, generaría un cambio cultural. El efecto de los satisfactores depende de los bienes que el medio genera, de cómo los genera, y de cómo organiza el consumo.

Los bienes económicos son objetos y artefactos que afectan sobre la eficiencia de un satisfactor. Son el medio por el cual el sujeto potencia los satisfactores para vivir sus necesidades. Cuando los bienes pasan de ser un medio, a ser un fin en si mismo, empañan la potencialidad de las necesidades, encontrándonos con sociedades alienadas

Las necesidades al vincularse a la especie, cambian con su evolución, muy lentamente. Los satisfactores tendrían un carácter más estructural, se modifican al ritmo de la historia y se diversifican de acuerdo a las culturas y a las circunstancias. Los bienes económicos en cambio son de carácter coyuntural y se diversifican según las culturas y los estratos sociales.

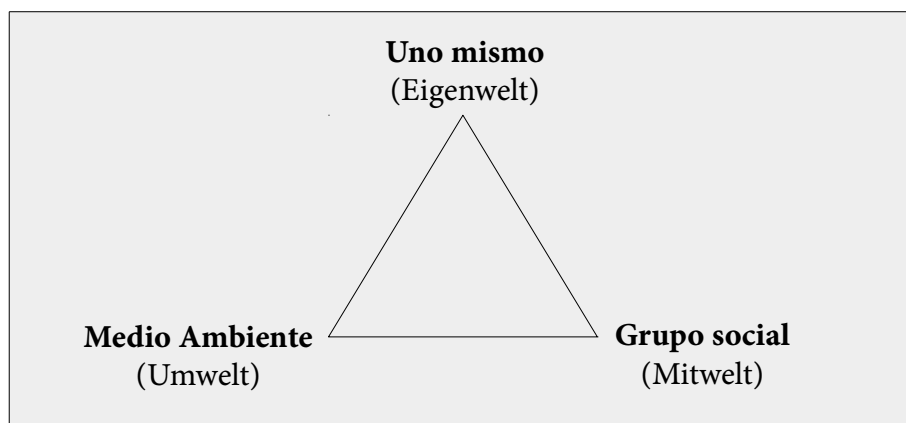
Taxonomía de necesidades y satisfactores

Siguiendo esta línea de pensamiento, las necesidades son entendidas como clasificables y limitadas y se satisfarían a niveles diferentes y con distintas intensidades. Los autores establecen dos tipos de categorías para su clasificación: las existenciales, según la cual

hablaríamos de necesidad de ser , tener , hacer y estar; y las axiológicas, por la que tendríamos necesidad de subsistencia, protección, afecto, entendimiento, participación, ocio, creación, identidad y libertad.

Además aclaran los contextos en los que se pueden satisfacer las necesidades: en relación con uno mismo (eigenwelt), en relación con el grupo social (mitwelt), y en relación con el medio ambiente (umwelt)

Figura 2: Triángulo de los contextos en los que se satisfacen las necesidades.



Fuente: Elaboración propia a partir de teorías de Max-Neff et al. (1994)

Satisfactores sinérgicos y endógenos.

Otra aportación que nos suscita gran interés sobre este tema, es la distinción que realizan entre cinco tipos diferentes de satisfactores, según su capacidad de satisfacer alguna necesidad y al mismo de impedir, dificultar o potenciar la satisfacción de otras.

Los satisfactores violadores o destructores son aquellos que, intentando satisfacer una necesidad, aniquilan la posibilidad de su satisfacción en un plazo mediano, imposibilitando además la satisfacción adecuada de otras necesidades. Siempre son impuestos.

Los pseudo-satisfactores provocan la falsa sensación de satisfacer una necesidad al tiempo que pueden aniquilar la posibilidad de satisfacerla realmente. Estos son inducidos con propaganda, publicidad...

Los satisfactores inhibidores son aquellos que por el modo en que satisfacen (sobre-satisfacción) una necesidad, dificultan la posibilidad de satisfacer otras necesidades. Estos emanan de hábitos arraigados.

Los satisfactores singulares satisfacen una necesidad y son neutros respecto a las demás. Suelen estar institucionalizados.

Los satisfactores sinérgicos¹⁸ sin embargo, por la forma en que

18 Sinergia: comportamiento de un sistema completo, que resulta impredecible a

satisfacen una necesidad, estimulan y contribuyen a la satisfacción de otras. Son contrahegemónicos, revierten racionalidades dominantes como las de competencia o coacción, que se tornan en cooperación. Los autores entienden que se deben articular estrategias de desarrollo capaces de estimular permanentemente satisfactores sinérgicos, siendo el estado quien mejor puede asumir un rol estimulador de este tipo de procesos.

Además sobre estos tipos podemos distinguir entre los satisfactores exógenos y los endógenos. Si los satisfactores exógenos son aquellos que se generan de arriba hacia abajo, los endógenos son los que impulsa la sociedad civil¹⁹ de abajo hacia arriba.

Los recursos no convencionales

También nos interesa de la propuesta del desarrollo a escala humana la puesta en valor de los recursos no convencionales -como la solidaridad-, sobre los convencionales -como el dinero-. Si estos últimos se agotan en la medida que se utilizan, los primero sólo se pierden si no se utilizan.

Entre los recursos no convencionales incluyen: conciencia social, cultura organizativa y capacidad de gestión, creatividad popular, energía solidaria y capacidad de ayuda mutua, calificación y entrenamiento ofrecido por instituciones de apoyo, capacidad de dedicación y compromiso de agentes externos e internos, redes sociales, memoria colectiva, identidad cultural, visiones del mundo...

Este tipo de recursos poseen un gran caudal sinérgico, ya que transforman recursos internos a la persona, en catalizadores de energía social transformadora

Los autores además definen algunas estrategias para una política de recursos no convencionales: identificar y aprovechar las coyunturas históricas; identificar y ampliar los espacios sociales con mayor potencial; e identificar y estimular los actores sociales.(Max-Neef et al., 1994)

Atributos de una sociedad coherente: completitud, consistencia y decidibilidad

Queremos traer también a colación, los tres atributos que los autores consideran que debe satisfacer una sociedad coherente:

La *completitud* indica que el sistema contiene los elementos necesarios que permiten su reproducción de manera crecientemente autodependiente. Las necesidades humanas estarían crecientemente satisfechas a través de satisfactores

partir del comportamiento de cualquiera de sus partes tomadas aisladamente. Proceso en el que la potencia de los elementos asociados es mayor que la potencia sumada de los elementos tomados aisladamente(Max-Neef et al., 1994:64)

19 Se entiende aquí la sociedad civil como la comunidad personas libres capaces, potencialmente o de hecho, de diseñar sus propios proyectos de vida en común. (Max-Neef, Elizalde, & Hopenhayn, 1994:65)

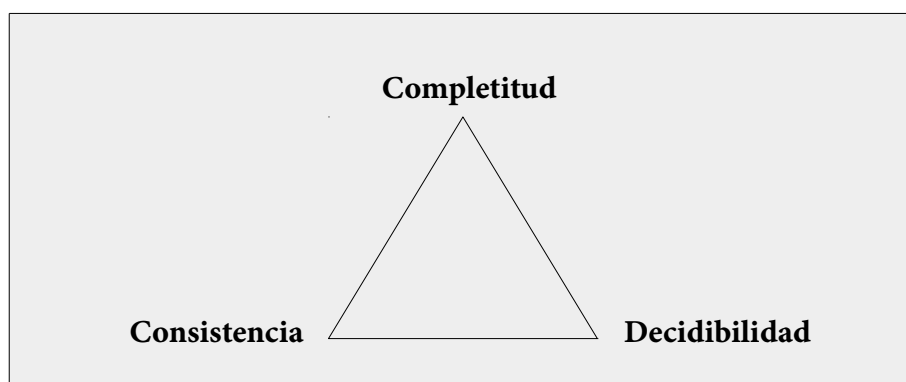
generados dentro del propio sistema.

La *consistencia* marca que el estilo de reproducción no conlleva contradicciones autodestructivas. Se trataría de un sistema capaz de generar efectos sinérgicos.

La *decidibilidad* se entiende por la capacidad para aprender de la experiencia propia y ajena. Requiere de una estructura participativa donde la retroalimentación no sea inhibida. Se trataría de una democracia directa (Max-Neef et al., 1994)

Volvemos a utilizar la figura del triángulo para representar las relaciones complejas que se dan entre estos atributos y entre estos y la sociedad que los contempla:

Figura 3: Triángulo de los atributos de una sociedad coherente.



Fuente: Elaboración propia a partir de teorías de Max-Neef et al. (1994)

2.3. El desarrollo sostenible

Para acercarnos al desarrollo sostenible debemos detenernos antes que nada a esclarecer que entendemos por desarrollo, diferenciándolo del término crecimiento con el que habitualmente se confunde.

Retomamos la idea de Max-Neef et al. (1994), por la que el objetivo del desarrollo debe ser la mejora de la calidad de vida de las personas, lo cual sólo se alcanza si aumenta la satisfacción de las necesidades fundamentales. Pero si en la provisión de bienestar, el crecimiento se vincula con el aumento cuantitativo de la riqueza o de los bienes, el desarrollo por contra, lo asociamos a la mejora cualitativa de los servicios y los recursos a los que acceden las personas. El crecimiento pone su foco en los productos, mientras que el desarrollo lo hace en las personas. (Alguacil, 2000; Fernández Buey, 2006; Max-Neef et al., 1994)

La imposibilidad de crecer de forma ilimitada en un planeta finito, se pone de manifiesto en el informe publicado por el Club de Roma en 1972, bajo el título *Los límites al crecimiento*²⁰. Pero el concepto de desarrollo sostenible comenzaría a extenderse más adelante, a partir del documento titulado *Nuestro futuro en común*, elaborado en 1987 bajo la dirección de la entonces primera ministra de Noruega, Gro Harlem Brundtland, por lo que acabó denominándose *Informe de Brundtland*. En el se define el desarrollo sostenible como aquel “desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades” (ONU. Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, 1987:67)

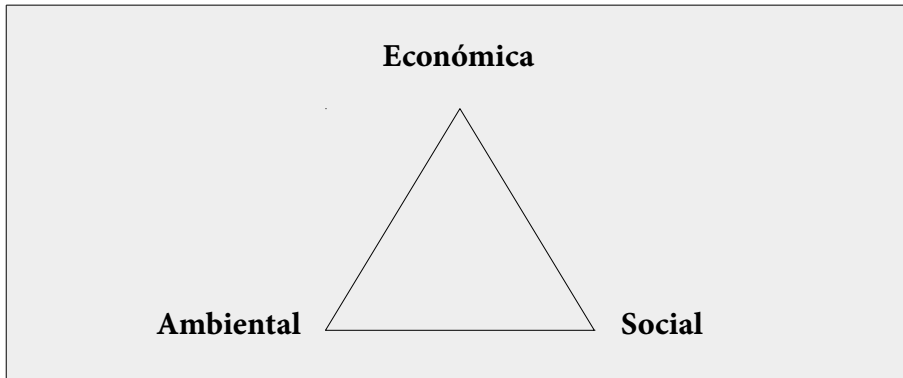
A partir de ahí, en torno al desarrollo sostenible, se posicionan dos enfoques diferentes en función de cómo se enfrentan a las externalidades que genera el crecimiento económico, entendidas estas como el traslado de los costes sociales, ambientales y económicos a otros grupos sociales o a otras generaciones. De un lado, la sostenibilidad débil recoge las opiniones de que las externalidades ambientales se pueden asumir con los medios que se generen por el propio crecimiento de la economía. De otro lado la sostenibilidad fuerte sostiene la perspectiva de que no se pueden asignar valores monetarios a los recursos naturales, ni a las externalidades ambientales, ni a las de orden social, y que el desarrollo basado en el crecimiento económico, es incompatible con la sostenibilidad. Como sostiene Fernández Buey (2006), “la filosofía de la sostenibilidad pondrá el acento en un tipo de desarrollo que habría de considerar integral, en un concepto mucho más ambicioso que el de crecimiento económico”

La Carta de Leipzig sobre Ciudades Sostenibles (2007) se alinea con

²⁰ en inglés en original *The Limits to Growth*

este enfoque de integralidad y desde una perspectiva compleja, habla de las distintas dimensiones que hay que tomar en consideración al referirnos al desarrollo sostenible, simultáneamente y con el mismo peso: la prosperidad económica, el equilibrio social y un medio ambiente saludable

Figura 4: Triángulo de las dimensiones del desarrollo sostenible



Fuente: Elaboración propia a partir de la Carta de Leipzig

2.4. La calidad de vida

Julio Alguacil (2000) realiza un análisis complejo del concepto de calidad de vida, partiendo de la teoría del desarrollo y de las necesidades humanas.

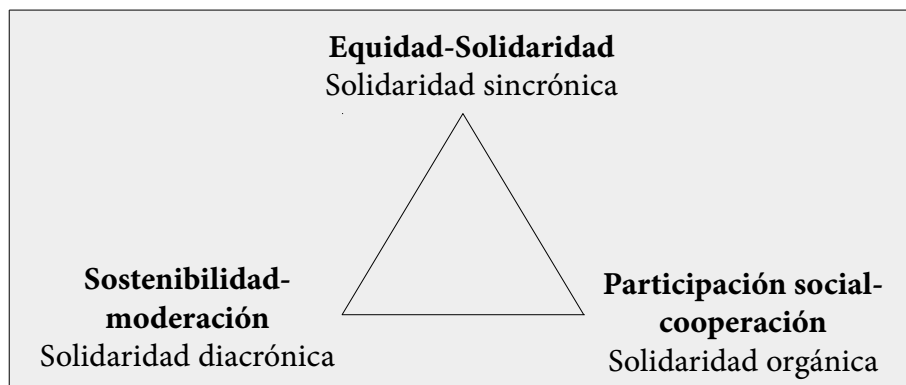
El sistema de necesidades dominantes y los principios que se contraponen

Detecta en el sistema dominante, como las formas de producción y consumo, convierten a los bienes en un fin en si mismo, lo que crea una sociedad alienada y pone la vida al servicio del aparato productivo en vez del modelo de desarrollo al servicio de la vida. No obstante, el autor destaca los límites que establece Joaquín Sempere (1988:47-53) para el sistema de necesidades, los cuales apuntan a la quiebra del mismo: 1. Que los beneficiarios sólo suponen entre un cuarto y un quinto de la humanidad; 2. Los límites ecológicos del planeta; 3. Que las contradicciones del mundo privilegiado producen situaciones de ingobernabilidad y conflicto social. (Alguacil, 2000 : 58-60)

Frente a estos límites contrapone tres principios operativos:

1. El principio de *equidad-solidaridad*, postula que las necesidades básicas son universales y por tanto extensibles a todos los seres humanos, lo que remite a la *solidaridad sincrónica*.
2. El principio de *sostenibilidad-moderación*, introduce la ética ecológica, en referencia a la moderación del consumo de los recursos naturales, que se entienden como patrimonio colectivo a nivel planetario. Se trata de que no se produzca una pérdida de la calidad de vida en ninguna parte ni en el presente ni en el futuro, remitiendo a la *solidaridad diacrónica*
3. El principio de participación *social-cooperación* se vincula con una óptima democratización y descentralización política, apuntando hacia la autonomía individual y colectiva. “Se confiere al individuo el papel de portador de responsabilidades en un contexto que implica *solidaridad orgánica*” (ídem: 60)

Figura 5: Triángulo de los principios contrapuestos a las limitaciones del sistema de necesidades dominante



Fuente: Elaboración propia a partir de Alguacil (2000 :60)

La calidad de vida más allá del bienestar

Para acercarse al concepto de calidad de vida, el autor comienza distinguiendo otras expresiones con las que habitualmente se confunde: 1. El nivel de vida, referido a las rentas disponibles más el consumo colectivo de los servicios públicos, se identifica con el *Bienestar* y contendría los aspectos de la vida más objetivados y mensurables; 2. Los modos de vida, que contiene la esencia colectiva determinada por patrones comunes de orden cultural, son la expresión de los valores, de lo subjetivo; 3. Los estilos de vida son relativos a las opciones individuales marcadas por la elección voluntaria y las determinaciones del nivel de vida; 4. El sentido de la vida, que implica una autonomía crítica que sólo es posible si se tiene cierto grado de bienestar, identidad y libertad, lo cual es condición para ser consciente del proceso de calidad de vida -lo que a su vez es recursivo y lleva a alcanzar el cotas equilibradas de bienestar, identidad y libertad-. (ídem :67-68)

Por tanto entiende la calidad de vida como el grado óptimo de satisfacción de las necesidades humanas, a través de un proceso que integra colectivamente al sujeto. “La idea de proceso nos permite entender a la Calidad de Vida como realidad dinámica, abierta y continuamente emergente.” (Alguacil Gómez, 2000 :68-69)

La calidad de vida como síntesis y reciprocidad

El autor continua aclarando que el concepto Calidad de Vida “es el resultado de las relaciones entre las condiciones objetivas de vida y las percepciones individuales que de ellas se tienen, relación cuyo fruto es un mayor o menor grado de satisfacción”. (ídem :70) En la Calidad de Vida lo objetivo y lo subjetivo coexisten y se refuerzan mutuamente, se fusiona lo racional y lo emocional. (ídem)

Para seguir ahondando en esta línea, se apoya en el concepto de *capacidad estimativa* definido por Ortega y Gasset (1996). Este atributo de las personas nos dirige a buscar el equilibrio entre la libertad individual y la vinculación colectiva, lo micro-social y lo

macro-social, las emociones y la razón. La *capacidad estimativa* se ve además reforzada por la comunicación y el conocimiento, que estimulan el devenir consciente. A través de ese proceso se puede acotar lo subjetividad y la objetividad, lo que nos permite encontrar un estado de equilibrio entre las necesidades y las aspiraciones. De esta forma se llegaría a la Calidad de Vida como una “forma de adaptación de las condiciones de vida objetivas y las expectativas y potencialidades del sujeto, tal y como el mismo las aprecia tanto individualmente como grupo colectivo” (ídem :71)

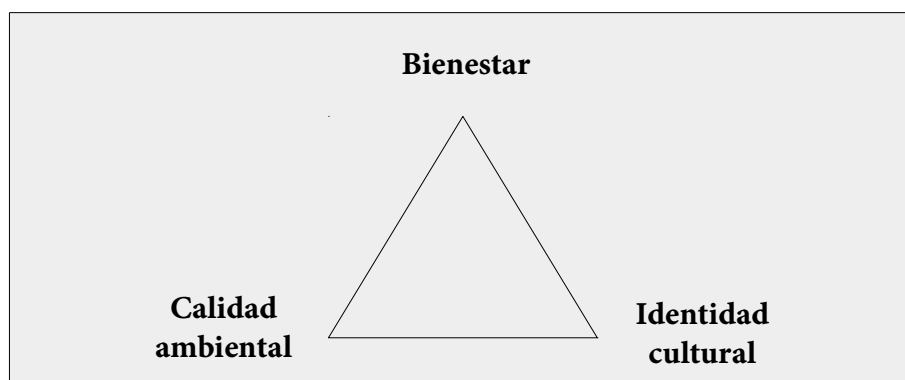
Dimensiones de la calidad de vida

Alguacil también aborda la perspectiva multidimensional de la Calidad de Vida:

“(...)la Calidad de Vida no es unívoca, ni parcialmente aislada, ni total; es a la vez un subsistema y un metasistema, y como tal es multidimensional admitiendo puntos de mira muy diversos. La naturaleza de cada dimensión no viene definida aisladamente, sino que se define en función y en interacción con el conjunto del sistema, y en función e interacción con todas y cada una de las dimensiones humanas que intervienen.”(Alguacil Gómez, 2000 :71)

Además aclara, que a mayor interacción entre aspectos objetivos y subjetivos, y a mayor intersección y reciprocidad entre las dimensiones de los componentes de la vida humana, entonces será mayor el grado de optimización de la Calidad de Vida. Establece tres grandes dimensiones principales: La escala territorial, sobre la que se determina la calidad ambiental; el bienestar, sobre el que se determina el nivel de vida; y las interacciones sociales, que determinan la identidad cultural. (ídem :73) Las relaciones entre ellas las representa en el siguiente triángulo:

Figura 6: Delimitación del concepto calidad de vida



Fuente: Alguacil (2000 :74)

2.5. La Producción Social del Hábitat

“La participación es la aceptación y el reconocimiento del *otro*” (Valderrama Rueda, 1991; citado en Romero & Mesías, 2004)

El Hábitat Social

“El ser humano requiere un espacio para habitar, tanto como necesita el sueño o el alimento. La vivienda es, de hecho uno de los derechos humanos. Este derecho “no se limita exclusivamente a la casa; se trata de una dimensión más amplia e integradora que comprende a la vivienda alojamiento y al hábitat-ambiente, como un conjunto que incluye las dimensiones culturales, históricas, sociales, económicas, políticas, legales, ambientales, físicas y territoriales”²¹” (Romero; Mesías, 2004)

La caracterización compleja del Hábitat Social también la realiza el arquitecto argentino Víctor Pelli al definirlo como un sistema multidimensional de situaciones físicas, sociales, simbólicas, jurídicas, políticas, económicas y ambientales, que están interrelacionadas e interactúan entre si. Este sistema está además contenido en un sistema mayor con el que igualmente interacciona. La idea de sistema implica que cualquier cambio en cualquiera de sus componentes modifica el equilibrio, funcionamiento y comportamiento de los demás elementos, así como de todo el conjunto y del sistema mayor al que pertenece. (Pelli, 2006, 2010)

En la misma línea, el sociólogo Luis Cortés se apoya en un planteamiento complejo y multidimensional para estudiar *La cuestión residencial*²², analizando sus componentes espaciales, económicos, sociales, políticos, y culturales. (Cortés, 1995)

Todas estas situaciones y componentes enumerados, también se ven agrupados en las tres dimensiones que plantea Horacio Capel al referirse a la ciudad: la URBS, la CIVITAS y la POLIS, asociadas a los aspectos físicos, sociales y político administrativos, respectivamente. (Capel, 2003; de Manuel, 2010).

“(…) La ciudad es al mismo tiempo la urbs, la civitas y la polis. Es, en efecto, en primer lugar, el espacio construido, y que posee características morfológicas que, en general, fácilmente podemos reconocer como "urbanas" (los edificios, las calles, una fuerte densidad de equipamientos y de infraestructuras), es decir, todo lo que los romanos designaban con la expresión urbs. Pero es también una realidad social constituida por los ciudadanos que viven en la ciudad, a lo que los romanos

21 Coalición Internacional del Hábitat, “El pueblo hacia Hábitat II”, en Hábitat II. Declaraciones, compromisos y estrategias para la acción, Ciudad de México, Coalición Internacional para el Hábitat, 1998.

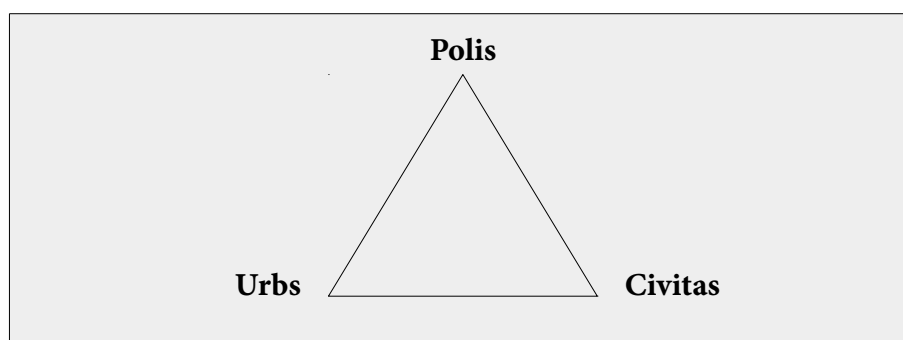
22 Título del libro que recoge la tesis doctoral del autor. Cortés, L. 1995: *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid. Editorial Fundamentos

aludían al hablar de la civitas. Y finalmente es la unidad político-administrativa, del municipio al área metropolitana, es decir aquello a lo que los griegos se referían al hablar de la polis (...)” (Capel, 2003 :10)

Esteban de Manuel valida estas dimensiones para el análisis del Hábitat Social, entendiendo que están igualmente interrelacionadas e interactuando entre sí, lo que representa en el *Triángulo del Hábitat Social*:

“Estas tres dimensiones, de la ciudad que entendemos válidas para el hábitat social, sea rural o urbano, se relacionan entre sí de modo dialógico y recursivo. Son complementarias y cualquier transformación en una de ellas es causa de transformaciones en las otras. Con ellas construimos el triángulo del hábitat social.”(de Manuel Jerez, 2010 :16)

Figura 7: El triángulo del Hábitat Social



Fuente: de Manuel, 2010 :16

La Producción Social del Hábitat

La *Producción Social del Hábitat* (PSH) es un término acuñado por el grupo latinoamericano de la Coalición Internacional del Hábitat (HIC)²³ a finales de los años setenta. Este concepto se “desarrolla a partir de la necesidad de generar estrategias para encauzar y potenciar los esfuerzos que realizan los pobladores al producir su propio espacio habitable.” (Gustavo & Mesías, 2004)

La definición compleja de la PSH la desarrolla el arquitecto Enrique Ortiz²⁴:

“Por producción social del hábitat entendemos todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el **control** de autoprodutores y otros agentes sociales que operan **sin fines de lucro**.

Parte de la conceptualización de la vivienda y el hábitat como proceso y no como producto terminado; como producto social y cultural y no como mercancía; como acto de habitar y no

²³ Por sus siglas en inglés Habitat International Coalition

²⁴ Enrique Ortiz Flores, es arquitecto y ha coordinado la oficina regional para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL), además fue Presidente y Secretario General de HIC.

como mero objeto de intercambio.

Se da tanto en el ámbito rural como en el urbano e implica diferentes niveles de participación social en las diversas fases del proceso habitacional: planeación, construcción, distribución, uso” (Ortiz Flores, 2007 :31)

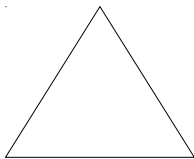
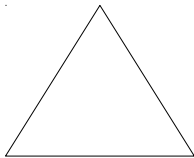
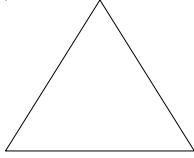
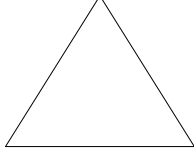
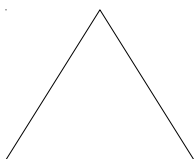
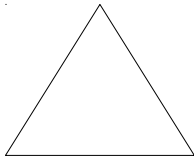
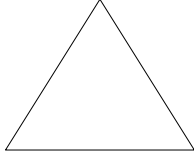
Por tanto, la PSH se caracteriza por el protagonismo y la participación de las personas usuarias a lo largo de las distintas fases del proceso de producción socio-habitacional, manteniendo ellas mismas el control de las decisiones fundamentales. De esta forma, como se planteaba en el *Desarrollo a escala humana*, se pasaría de “persona-objeto a persona-sujeto”(Max-Neef et al., 1994). Estos procesos tienden a evolucionar hacia formas de organización más complejas y efectivas.

“La producción social del hábitat, principalmente aquella que se apoya en procesos autogestionarios colectivos, por implicar capacitación, participación responsable, organización y la solidaridad activa de los pobladores, contribuye a fortalecer las prácticas comunitarias, el ejercicio directo de la democracia, la autoestima de los participantes y una convivencia social más vigorosa. (...) Al poner al ser humano, individual y colectivo, al centro de sus estrategias, su método de trabajo y sus acciones, pone en marcha procesos innovadores de profundo contenido e impacto transformador.” (Ortiz, 2002)

Por tanto, y apoyándonos nuevamente en Max-Neef et al. (1994), podemos concentrar las *metas* en el propio *proceso* de desarrollo, entendiendo las *necesidades* -que en este caso serían las habitacionales- no como meta a la que llegar sino como *motor* de desarrollo -comunitario-. El *proceso* de PSH sería en si un *satisfactor sinérgico*, porque al satisfacer una necesidad, estimula y contribuye a la satisfacción de otras.(Alguacil, n.d., 2000; de Manuel, 2010; López Medina, 2012)

En este punto podemos establecer el paralelismo al que nos referimos inicialmente entre los distintos triángulos de relaciones dialógicas, recursivas y hologramáticas, de forma que nos ayude a comprender mejor las dimensiones que englobaría la PSH. La intención de la siguiente figura es sugerir asociaciones conceptuales sin necesidad de identificar o reducir el significado de cada vínculo

Figura 8: Superposición de triángulos presentados en el marco teórico

Articulaciones orgánicas	Satisf. necesidades 	Generación de autodependencia	Triángulo del Desarrollo a Escala Humana. Fuente: Elaboración propia a partir de Max-Neff et al. (1994)
Medio Ambiente (Umwelt)	Uno mismo (Eigenwelt) 	Grupo social (Mitwelt)	Triángulo de los contextos en los que se satisfacen las necesidades. Fuente: Elaboración propia a partir de Max-Neff et al. (1994)
Consistencia	Compleitud 	Decidibilidad	Triángulo de los atributos de una sociedad coherente. Fuente: Elaboración propia a partir de Max-Neff et al. (1994)
Ambiental	Económica 	Social	Triángulo de las dimensiones del desarrollo sostenible. Fuente: Elaboración propia a partir de la Carta de Leipzig
Sostenibilidad Solid. diacrónica	Equidad Solid. sincrónica 	Participación social Solidaridad orgánica	Triángulo de los principios contrapuestos a las limitaciones del sistema de necesidades dominante. Fuente: Elaboración propia a partir de Alguacil (2000)
Calidad ambiental	Bienestar 	Identidad cultural	Delimitación del concepto Calidad de Vida. Fuente: Alguacil (2000)
Urbs	Polis 	Civitas	Triángulo del Hábitat Social. Fuente: de Manuel (2010)

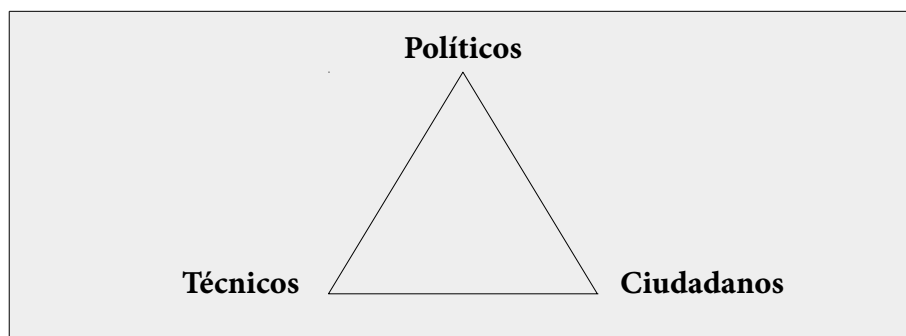
La Gestión Social del Hábitat

En la PSH, además de los propios autoprodutores, intervienen otros actores cuyo papel es fundamental para el correcto desarrollo de estos proyectos. Los gobiernos pueden apoyar los procesos de PSH de forma que se lleven a cabo con todas las garantías, y no se tengan que someter a las determinaciones del mercado, pudiendo mantenerse al margen del ánimo de lucro. También es importante que los autoprodutores puedan contar con el acompañamiento técnico necesario para desarrollar la empresa adecuadamente. Por otra parte es frecuente que se presenten otras organizaciones sin ánimo de lucro, que bien realicen directamente la producción -cooperativas matrices, asociaciones profesionales, fundaciones...-, o bien apoyen la de los autopromotores -federaciones, fundaciones,...-

Por tanto, en la PSH, como señala Esteban de Manuel (2010), intervienen tres grupos de actores principales: los técnicos, los políticos y los ciudadanos. Entre ellos se dan relaciones dialógicas y recursivas. La Gestión Social del Hábitat pretende que las decisiones sean tomadas entre ellos conjuntamente y de forma equitativa, como representa el autor en el triángulo de la Gestión Social del Hábitat. (de Manuel, 2010 :18)

“Políticos, técnicos y ciudadanos están llamados a construir el triángulo equilátero de la gestión social del hábitat, para lo cual han de compartir la voluntad de hacerlo y estar dispuestos a iniciar un proceso de aprendizaje, dado que se trata de una innovación que requiere aprender a gestionar la intersectorialidad y la interdisciplinariedad.” (ídem)

Figura 9: El triángulo de la Gestión Social del Hábitat



Fuente: de Manuel (2010 :18)

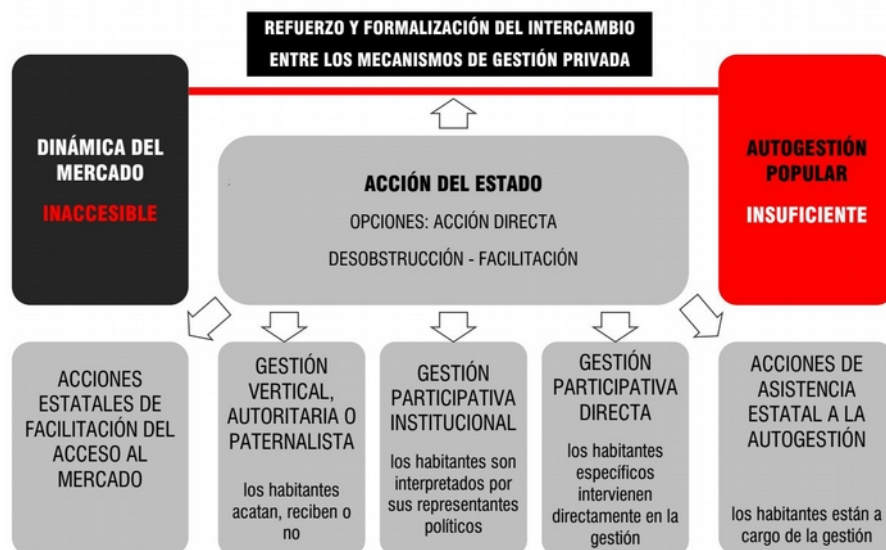
Según el papel que desempeñen estos actores y el peso que tengan en el proceso, se estarán generando diferentes formas de producción habitacional. Siguiendo a Enrique Ortiz (2012), frente a la PSH se encuentra la producción privada mercantil, donde son los agentes económicos quienes controlan el proceso de promoción guiados por el ánimo de lucro. Esta se dirige a sectores de población con capacidad adquisitiva o de endeudamiento, los cuales actúan como inversores o como consumidores de objetos acabados. La acción del mercado puede ser apoyada por el Estado mediante medidas de

fomento, pudiendo estar dirigidas tanto a la vivienda libre sin condiciones, como a un sector regulado o protegido destinado a sectores con menos recursos. En este último caso el papel de la población es el de beneficiarios de la acción pública. Los técnicos trabajan en este caso para el propio mercado, que se rige por la obtención del beneficio particular

Por otro lado nos encontramos la producción pública directa, que está liderada por las Administraciones pero que puede contemplar distintos niveles y formas de participación de los habitantes, desde simples receptores a la intervención directa en la gestión.

En la siguiente figura, Víctor Pelli (2010) refleja las *vías de producción de la vivienda popular en regiones periféricas con economías de mercado*. La acción del Estado se sitúa entre la dinámica del mercado, que considera inaccesible para muchos sectores, y la autogestión popular, que califica de insuficiente para cubrir las necesidades de alojamiento de la población. La acción del Estado indica que puede ir en dos direcciones: como facilitación, ya sea del acceso al mercado o a los procesos de autogestión; o como producción directa, que implica distintas formas de gestión según el espacio de participación de la población beneficiaria. (Pelli, 2010 :48)

Figura 10: Vías de producción de la vivienda popular en regiones periféricas con economías de mercado



Fuente: Pelli (2010) en López Medina (2012 :136)

En la Figura 11 vemos una adaptación del cuadro anterior que recoge el marco teórico del Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda (IIDVi) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste de Argentina. En éste se suprime la dinámica del mercado, ciñéndose a la producción sin ánimo de lucro, y se diferencia dos grandes grupos en función de si el control lo tienen las Administraciones o los usuarios.

Figura 11: Encuadre de interacción entre las instituciones y grupos beneficiarios

A	A	B	B	B	C
1	2	2	3	4	5
AAPP SE HACEN CARGO			USUARIOS SE HACEN CARGO		
Beneficiarios reciben, acatan y cumplen con lo establecido por la institución	Beneficiarios aceptan o no (Representantes en la institución con posibilidades de proponer cambios)	Beneficiarios intervienen directamente en la gestión	AAPP aportan coordinación y recursos	AAPP no se involucran	
GESTIÓN VERTICAL	GESTIÓN PARTICIPATIVA INSTITUCIONAL	GESTIÓN PARTICIPATIVA DIRECTA	AUTOGESTIÓN ASISTIDA / COGESTIÓN	AUTOGESTIÓN AUTÓNOMA	

Fuente: Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda (2010)

Por su parte, José M^a López Medina (2012) realiza una simplificación de las modalidades u orientaciones de las formas de producción habitacional basándose en el cuadro de Pelli (2010) y los sistemas de producción descritos por Ortiz (2007, 2012). En éste aparecen los tres sistemas principales: la producción privada, la pública y la social. El primero lo presenta dividido entre la promoción de vivienda libre y de vivienda protegida; en la acción del estado diferencia el apoyo al mercado, la promoción directa y el apoyo a la producción social; mientras que en la producción social diferencia la autoproducción, de la producción por terceros, encabezada por entidades sociales sin ánimo de lucro que pueden dirigir su labor, bien a la promoción directa, o bien al apoyo de los autoprodutores.

Figura 12: Simplificación de las modalidades u orientaciones de las formas de producción habitacional

	producción privada		producción pública			producción social		
Actor principal	Empresa privada		Estado			Entidades sociales no lucrativas		Autoprodutores
Modalidades u orientaciones	Promoción vivienda libre	Promoción de VPO	Acceso al mercado	Promoción directa	Apoyo a la producción social	Promoción directa	Apoyo a la autoproducción	Autopromoción y/o autoconstrucción

Fuente: López Medina (2012 :139) basado en Pelli (2010) y Ortiz (2007)

Las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva que estudiaremos en esta tesis, son mayoritariamente experiencias de PSH llevadas a cabo por los propios autoprodutores, contando en algunos casos con el apoyo de entidades de segundo grado -no lucrativas- y de las Administraciones Públicas. No obstante también recogemos una experiencia de promoción pública con gestión participativa directa y otra de producción social directa por una entidad no lucrativa.

Las fases del proceso de producción

Ortiz (2007) comienza diferenciando cuatro fases en el proceso de

producción habitacional: planeación, construcción, distribución y uso, aunque más adelante añadirá una quinta, previa a la de planeación, la fase de promoción e integración del grupo. Además el autor describe las actividades más comunes que se realizan en cada una de las fases, que sintetizamos en el siguiente cuadro:

Fases de la Producción Habitacional

FASES	ACTIVIDADES
Promoción e integración	- definición de la población objetivo o integración y capacitación del grupo participante - análisis de viabilidad del proyecto
Planeación	- adquisición de la tierra - desarrollo del proyecto urbanístico y arquitectónico - gestión del financiamiento - tramitación de permisos y licencias.
Construcción	- urbanización - construcción, ampliación o mejoramiento de la vivienda - supervisión de las obras
Distribución	- venta o adjudicación de la vivienda producida - contratación del crédito individual o colectivo de largo plazo
Uso	- amortización del crédito - mantenimiento - ampliación o mejoramiento

Fuente: Ortiz (2012 : 43)

No obstante, siguiendo al autor, estas fases no se desarrollan de la misma manera en los distintos tipos de producción habitacional. En la producción mercantil, al no existir participación de los usuarios, desaparecen la primera fase, de promoción e integración, y la última, la de uso, quedando reducida a tres, la de planeación, la de construcción y la de distribución. De esta forma “se ignoran las necesidades y formas de vida de los “beneficiarios” y se limitan en mucho las posibilidades de integración, cohesión, convivencia social y construcción de ciudadanía activa y responsable” (Ortiz, 2012 :45)

De la misma manera, en la promoción pública es poco habitual que se incluya la participación de los “beneficiarios” en el proceso siendo lo más usual que se le impongan tecnocráticamente las soluciones. (ídem)

Por contra, en la PSH, la fase de promoción y la de uso adquieren un significado especial. En la primera el grupo se integra, se forma y se capacita, mientras que en la última “es el principio de la convivencia, de la construcción de una comunidad viva y solidaria y del cuidado compartido del patrimonio personal y colectivo”. (ídem :46)

De esta forma se considera “todo el ciclo de vida de la vivienda, lo que permite desplegar estrategias de producción, interrelacionadas,

relativas a la gestión global, relativas al proyecto arquitectónico, y relativas al proyecto social.”(López Medina, 2010 :115)

Ortiz (2010) hace además hincapié en la fase de uso del proceso habitacional, definiendo para esta etapa el concepto de *gestión participativa del hábitat*:

“Por **gestión participativa del hábitat** entendemos la acción consciente y responsable de la comunidad organizada en la administración, mantenimiento, uso y mejoramiento de los espacios públicos y de los equipamientos colectivos. Implica la interacción corresponsable con los organismos públicos encargados de proporcionar los servicios y una amplia participación en las decisiones referentes a la planeación y ejecución de nuevos proyectos y actividades destinadas a mantener y mejorar la calidad de vida del colectivo. Contempla también la formación permanente de sus integrantes, la organización de actividades culturales y deportivas, el desarrollo y administración de proyectos productivos y ambientales, la realización conjunta de actividades colectivas que garanticen la convivencia, la seguridad y el desarrollo personal y comunitario de todos los integrantes de la comunidad y su vinculación solidaria y activa con otras comunidades y con su entorno social.” (Ortiz, 2010 :59)

2.6. Marco Metodológico

A. Análisis de las dimensiones y los actores intervinientes en el sistema y la producción residencial

El marco metodológico que empleamos tiene su base en la conceptualización teórica que venimos realizando. Nos apoyamos fundamentalmente en el *Triángulo del Hábitat Social* (de Manuel, 2010) y en el *Triángulo de la Gestión Social del Hábitat* (ídem) como herramientas que nos permitan analizar el contexto y los modelos seleccionados de una forma compleja. Pero como explica López Medina basándose en Morín, con estas categorizaciones “no hablamos de reducir las tres perspectivas a unidades separables, sino de distinguirlas, manteniendo sus vínculos con las otras y salvaguardando la unidad del conjunto” (López Medina, 2012 :103)

Nos planteamos por tanto: un análisis dimensional, atendiendo a la Urbs, la Civitas y la Polis, que también contemple un estudio de actores, centrado en los técnicos, los políticos y los ciudadanos; Además se complementa con el desarrollo temporal de los procesos, dónde se interrelacionan estas componentes y se marcan los hitos fundamentales.

Las dimensiones propuestas atraviesan de forma transversal las distintas partes de la tesis, adecuándose los parámetros de estudio a cada caso según donde se sitúe el mayor interés, pero manteniendo al mismo tiempo una base común que sirva de referencia para contrastar los diferentes procesos de producción habitacional analizados. De esta forma podemos establecer asociaciones (sin identificar o reducir) y divergencias, entre los distintos referentes analizados, y entre estos y el sistema residencial de nuestro territorio.

Dentro de cada una de las dimensiones propuestas vamos a distinguir distintos aspectos claves para la configuración del sistema al que pertenecen

La Polis trata la dimensión político administrativa, los modos en los que los poderes públicos actúan (o se inhiben) y los instrumentos que emplean para que los ciudadanos puedan satisfacer sus necesidades. Se trata de la definición de las reglas del juego o marco jurídico, y de la distribución del presupuesto común.

La Civitas abarca la dimensión social, la forma en que los ciudadanos *realizan* sus necesidades, cómo habitan la ciudad, cómo participan de su construcción, cómo se relacionan e interactúan entre sí y cómo se vinculan con el resto de agentes sociales.

La Urbs se refiere a la dimensión físico-espacial y ambiental, y en ella se analiza el territorio, el espacio y las construcciones urbanas y rurales, así como nuestro impacto sobre el medio ambiente.

Cada una de estas dimensiones interacciona con las otras dos, al

igual que el conjunto del sistema residencial con el contexto en el que se incluye, en base a relaciones dialógicas, recursivas y hologramáticas. (de Manuel, 2010; López Medina, 2012; Morin, 1994)

Además vamos a estudiar los actores que intervienen en la producción habitacional y el papel que desempeñan que puede variar entre dos extremos, según el sistema estudiado:

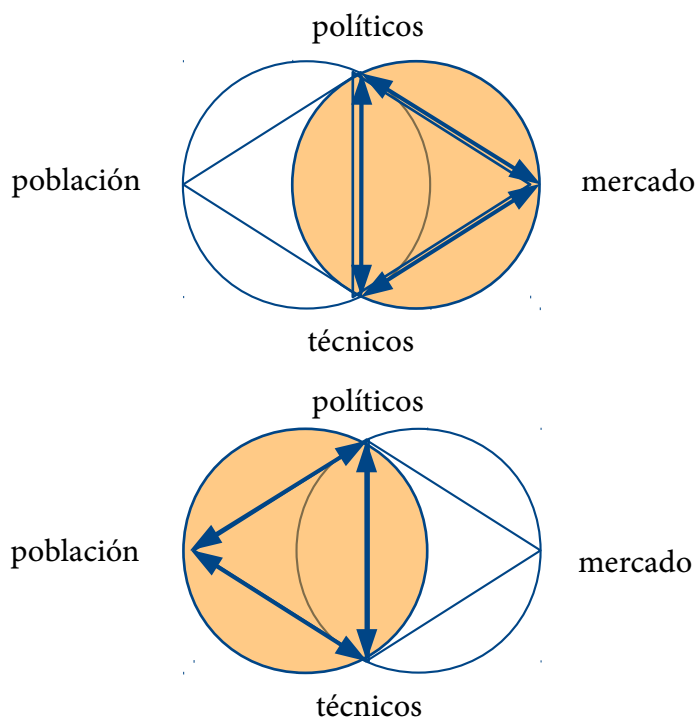
Los Políticos, pueden confiar en el desarrollo del libre mercado, adoptando medidas de impulso y fomento de la producción de viviendas en el sector. Pero también puede fomentar y apoyarse en la organización ciudadana, facilitando los medios que esta necesita para desarrollar proyectos socio-habitacionales adecuados a sus necesidades, posibilidades y expectativas, tanto comunitarias como individuales.

Los Técnicos, también puede estar al servicio de promotores con intereses ajenos a las necesidades habitacionales de la población, o puede ser que acompañe procesos controlados por sus propios protagonistas, abordando de forma compleja las distintas facetas que contienen estas empresas.

Los Ciudadanos, pueden actuar como consumidores pasivos -cuando les sea posible- y asumir las condiciones impuestas por el mercado, u organizarse colectivamente para definir y diseñar las respuestas a sus necesidades habitacionales, contando con la asistencia técnica necesaria y el apoyo de lo público

Estos dos extremos en las relaciones entre actores quedan representados en la siguiente figura de Pedro Lorenzo (2012)

Figura 13: Relación de actores en el sistema de producción mercantilista y de producción social



Fuente: Lorenzo (2012)

B. Desarrollo del proceso de investigación

En el desarrollo del proceso de investigación podemos reconocer cuatro fases principales. En la primera se realiza un acercamiento general al tema de estudio y se deja marcado la estructura base de este trabajo. En la segunda la investigación se ve intensamente enriquecida con el intercambio con otros actores y comienzan las visitas de campo a experiencias cooperativas. En la tercera se profundiza en los contenidos y se visitan y analizan el resto de experiencias. En la cuarta se procede a sistematizar la información y a desarrollar los contenidos del documento.

Durante las cuatro fases se complementa el estudio de fuentes secundarias (bibliográficas, periodísticas, blogs,...), con investigación cualitativa en base a entrevistas, talleres, grupos de discusión, visitas de campo... . Además en algunos temas, se han empleado fuentes estadísticas.

FASE 1: Acercamiento general al tema de estudio

La primera fase de la investigación consistió en el estudio general realizado para el TFM. Como metodología de análisis ya empleábamos la distinción de dimensiones y de actores intervinientes, así como el estudio de las interacciones e interrelaciones que se producen entre unas y otros. Igualmente se complementaba con el análisis de los procesos, detectando los hitos

más relevantes de su desarrollo.

En este trabajo se realiza un primer análisis sobre el sistema residencial en España y Andalucía, y se inicia el estudio de cuatro experiencias de cooperativas de vivienda en cesión de uso. A partir de ahí extrajimos las claves de estos modelos y esbozamos las líneas estratégicas para el desarrollo del modelo en Andalucía. Esta labor nos ha servido de base par el desarrollo posterior, que mantiene una estructura similar, pero profundizando en los distintos objetivos de la investigación y ampliando el número de referentes y de modalidades de vivienda cooperativa.

Durante esta fase se investigó fundamentalmente sobre fuentes secundarias. No obstante, también se realizaron entrevistas semiestructuradas a algunos actores claves del territorio andaluz y nacional, vinculados con el ámbito de la vivienda pública, de las empresas cooperativas, y de algunas de las experiencias cooperativas que recogíamos.

FASE 2: Toma de contacto con actores clave e impulsión del modelo en Andalucía

“todo progreso del conocimiento aprovecha la acción y todo progreso de la acción aprovecha el conocimiento” (Morin, 1993b: 262 en Alguacil, 2000)

Durante todo el proceso de investigación, tanto las entrevistas como los talleres que se realizan, guardan un doble objetivo: obtener información sobre la visión de estos actores claves sobre las posibilidades de implementación de estos modelo, y dar a conocer (e impulsar) en los ámbitos correspondientes, unas propuestas de acceso a la vivienda que para la mayoría eran hasta entonces desconocidas.

Durante esta fase, el proceso de investigación se vio enriquecido por múltiples jornadas de difusión, talleres de trabajo y jornadas de formación sobre las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva. La mayoría de las veces, la organizábamos o participábamos con el grupo habitares, pero también hubo otras, con el grupo de investigación ADICI o en solitario. En estas jornadas y talleres pudimos contar tanto con técnicos y políticos de las administraciones públicas responsables de vivienda, como con otros técnicos del sector, activistas sociales o personas afectadas por el problema de la vivienda. Los talleres fueron tanto específicos para alguno de estos sectores en particular, como intersectoriales, con representación de varios de ellos. Para obtener la información que requeríamos empleábamos las técnicas de análisis DAFO, CDD... repartiendo la tarea en diversos grupos y dedicando la parte final a la recapitulación y puesta en común. De esta forma pudimos trabajar colectivamente, y desde perspectivas diferentes, cuales eran los aspectos claves que habría que considerar a la hora de poner en marcha iniciativas de vivienda cooperativa.

En este tiempo continuamos realizando entrevistas y manteniendo reuniones con actores relevantes en el ámbito de la investigación. Además pudimos realizar visitas de campo a experiencias de vivienda cooperativa, tanto nacionales como fuera de nuestras fronteras, con la oportunidad de entrevistar o conversar con algunos de sus protagonistas en cada una de ellas.

FASE 3: Profundización y ampliación de referentes

La tercera fase abarca fundamentalmente el periodo que dedicamos al proyecto de investigación Cooperhabitar, que aunque contó con el escaso tiempo de nueve meses, supuso un gran avance en cuanto a la profundización y la ampliación de los referentes analizados hasta entonces. En este trabajo se pudieron coordinar los informes realizados por otros investigadores sobre experiencias cooperativas. Como base de estos estudios se determinaban los parámetros claves perfilados en las fases anteriores, así como el desarrollo procesual con los hitos principales y la distinción del papel de las distintas partes implicadas. Durante este tiempo pudimos realizar visitas de campo a estas y a otras experiencias, entrevistando y conversando con algunos de los actores claves de las mismas.

Además realizamos la investigación del estudio de caso de las cooperativas de vivienda pública en alquiler de Madrid, ya iniciado en la fase anterior, donde se entrevistan los actores que se vieron implicados tanto desde las diferentes ámbitos: Administraciones Públicas, técnicos externos, usuarios, asociaciones...

Esta fase se cierra con una estancia de investigación de 5 semanas en Montevideo. Durante la misma se realizan visitas de campo a múltiples cooperativas de las distintas modalidades del país, en las que se pudieron entrevistar algunos protagonistas de las mismas, y pude participar en diferentes jornadas con representación de los diferentes sectores implicados

FASE 4: Sistematización de la información y escritura

En la última fase se continua con la sistematización de la investigación realizada en las fases anteriores. A partir de un marco que nos permitía distinguir elementos comunes y diferenciales de los distintos referentes estudiados, se analizan las componentes de estos modelos, sus variaciones y las relaciones que se establecen entre ellas.

Las claves obtenidas se superponen y contraponen a las claves del análisis del sistema residencial en nuestro territorio, lo que nos permitió desarrollar las líneas estratégicas para el fomento de estos modelos en nuestra región.

SEGUNDA PARTE: ANÁLISIS DEL SISTEMA RESIDENCIAL EN ESPAÑA Y ANDALUCÍA



Capítulo 3: El sistema residencial español en el contexto europeo



Imagen 1. Cartel convocando a una manifestación de la organización vdevivienda

3.1. Características del sistema residencial español

En el sistema residencial español se pueden distinguir dos características que complementariamente y de forma recursiva, tendrán una incidencia decisiva en el resto de su configuración. Se trata por una parte, que el sistema de producción y distribución de vivienda está dominado por los agentes económicos -con escasa intervención de los poderes públicos y casi ninguna de la población destinataria-, y por otra parte, que apenas existen alternativas reales a la propiedad individual para acceder a una vivienda. (Leal, 2005)

En cuanto a lo primero, en España, a diferencia del resto de países de Europa, la producción de viviendas se realiza casi exclusivamente por el sector mercantil con muy poca intervención del estado. Los poderes públicos actúan fomentando la promoción y la demanda en el libre mercado y, en menor medida, facilitando la adquisición de vivienda protegida. La promoción pública es exigua y mayoritariamente se dirige a la venta. Además no existe un sector profesional que dedique su actividad a la provisión y gestión de vivienda social -en alquiler-²⁵, y que actúe sin ánimo de lucro o con lucro limitado. En Europa este sector, al que nos referiremos como tercer sector²⁶, se ha venido desarrollado en muchos países desde el periodo de entreguerras, cuando se enfrentaron a los grandes problemas de vivienda. Habitualmente toman la forma de asociaciones o cooperativas de vivienda, y suelen establecer un marco de cooperación con las Administraciones Públicas. (Leal, 2010; Leal & Martínez, 2016; Pareja, 2010; Pareja & Sánchez, 2011; 2012; Rodríguez A., 2010)

Con el mercado como principal regulador del acceso a la vivienda, la producción se ha orientado hacia la obtención del máximo beneficio económico. Las altas rentabilidades que se van generando, van atrayendo a su vez la demanda de más inversores, lo que ha condicionado el sector más allá de la demanda de los hogares. (Leal, 2010)

En épocas de expansión esto se ve reflejado en un aumento de la producción residencial, acompañado del incremento continuo de los precios. Esto desemboca en que, aunque contamos con una de las mayores tasas de vivienda por habitante de Europa, también tenemos uno de los parques de viviendas más infrautilizado, con una de las

25 Aunque la definición de vivienda social varía donde se formule, nosotros consideraremos como tal la *vivienda digna y adecuada*, promovida y gestionada sin ánimo de lucro o lucro limitado, de forma que resulte asequible para personas con ingresos reducidos, sin que tengan que tener acceso a crédito, y que además pueda permanecer disponible a lo largo del tiempo, sin que haya una capitalización patrimonial en las siguientes transmisiones.

26 Seguimos los sectores sociales según los define Alguacil (2000): El *primer sector* es el estado, el ámbito de lo público; el *segundo sector* es el mercado, el ámbito de lo privado; el *tercer sector* es el tejido asociativo, el ámbito de lo comunitario; y el *cuarto sector* es el tejido social, el ámbito de las redes sociales y de las relaciones sociales primarias. El *tercer sector* es entendido como el mediador entre el resto de los sectores y fundamentalmente entre el *cuarto sector* y el Estado.

mayores proporciones de viviendas no principales repartidas entre las viviendas secundarias y las viviendas vacías.

La otra característica que nos distingue, y que actúa complementariamente con la producción mercantil, es el régimen de propiedad como fórmula casi exclusiva de acceder a la vivienda. Desde mediados del siglo XX las administraciones públicas han dispuesto medidas para incentivar la compra, al tiempo que se penalizaba el alquiler y se abandonaba la promoción pública de vivienda social. La vivienda se convierte en el elemento para canalizar los ahorros de los hogares y una forma de constituir un patrimonio familiar que aporta seguridad para enfrentar la vejez u otras situaciones imprevistas insuficientemente cubiertas por lo público. (Leal, 2004; Módenes & López-Colás, 2014; Pareja & Sánchez, 2011)

A. La producción mercantil

En España desde los años 60 hasta nuestros días, el sector de la construcción y el sector inmobiliario vienen jugando un papel muy relevante en el crecimiento económico nacional, especialmente en aquellos momentos que por la coyuntura del país en el plano internacional, se ha requerido de un crecimiento más acelerado.

La dinamización de estos sectores se ha basado en el aumento cuantitativo de la producción de viviendas, para lo que se han diseñado políticas fiscales y políticas de vivienda que básicamente atrajesen la inversión de los promotores y estimulasen la demanda de los hogares. Entre las medidas adoptadas cabe destacar las ayudas a la promoción y a la adquisición de viviendas, en forma de préstamos cualificados, subsidios de intereses, subvenciones o exenciones tributarias. De estas últimas, que son las que mayor presupuesto del estado han acaparado desde los años 80', se beneficia principalmente la vivienda libre sobre la protegida, y las clases medias y altas sobre las más desfavorecidas. Además todas las ayudas se han dirigido a fomentar la propiedad en detrimento del alquiler. Otros instrumentos que han tenido un gran peso sobre la expansión del sector inmobiliario han sido la liberalización del suelo y la flexibilización de las condiciones de las hipotecas. (Leal, 2001; 2010; Leal & Martínez, 2016; Pareja, 2010; Pareja & Sánchez, 2011; 2012; Rodríguez A., 2010)

Por otra parte, en el resto de países de Europa, cuando se enfrentan a las necesidades de alojamiento de la población surgidas durante la industrialización y tras las guerras mundiales, la producción de vivienda se distribuye entre los tres sectores principales: el sector público, tanto de la administración central como de las administraciones regionales y locales, el sector mercantil y un tercer sector constituido por cooperativas y asociaciones que operan sin ánimo de lucro y que en muchos casos cuentan también con el apoyo de lo público. Si la vivienda promovida por el mercado podía

destinarse a la venta o el alquiler, en el caso de la Administración, la vivienda mayoritariamente conserva la titularidad pública y se cede en régimen de alquiler bajo gestión municipal. De la misma forma, las viviendas que se producen en el tercer sector, pasan a formar parte de la propia organización, y son cedidas a las personas asociadas en alquiler o en régimen de cesión de uso. Esto genera un importante parque de viviendas promovido y gestionado fuera del mercado, asequible y en alquiler, que se mantiene y reproduce a lo largo del tiempo.

Por contra en España, el sector privado acapara la producción de la vivienda, en detrimento del sector público o el tercer sector que tienen muy escasa presencia. La exigua promoción pública se ha dirigido mayoritariamente a la venta y cuenta con escasa protección, de forma que llegan al mercado con pocas dificultades. La vivienda de titularidad pública es residual, cuenta con recursos insuficientes, y arrastra diversas problemáticas socio-habitacionales. (Pareja, 2010; Sánchez, 2010; Pareja & Sánchez, 2012; Sánchez G. & Planidura, 2003)

El tercer sector en España es muy escaso y ha estado encabezado fundamentalmente por cooperativas de distintos orígenes. Estas desarrollaron su papel más importante durante los años 80, promoviendo viviendas para los trabajadores en la renovación de barrios degradados. Sin embargo son viviendas que se han dirigido siempre a la venta, por lo que nunca se ha constituido un sector que además de promover, gestionase un parque de vivienda social de manera permanente.

La sobreproducción de vivienda

Con los agentes económicos como máximos reguladores del sector de la vivienda, su evolución se ha ido determinando por las leyes del mercado, distanciándose de las necesidades socio-habitacionales de la población.

La mejora de la capacidad adquisitiva de los hogares -por la incorporación de la mujer al mercado laboral, por las ayudas públicas directas e indirectas, por la mejora de las condiciones hipotecarias, o por el crecimiento económico en general...- son absorbidas habitualmente por el mercado como un aumento de los precios de las viviendas.

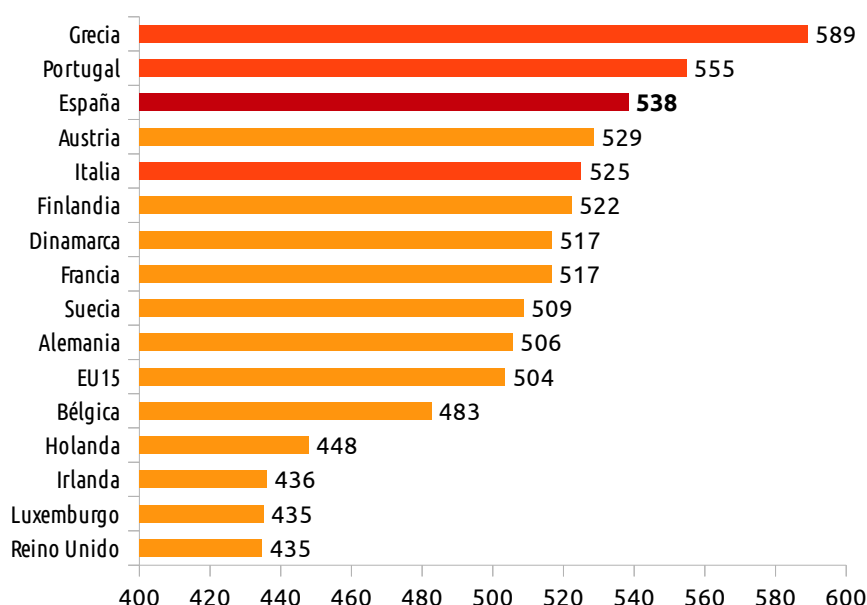
El aumento del margen de beneficios aumenta la producción de vivienda libre -mientras se frena la producción de la vivienda protegida que resulta mucho menos rentable-, al tiempo que las expectativas de revalorización constante de los inmuebles, atrae tanto la inversión de los hogares en una segunda vivienda vacacional, como a la inversión en vivienda como activo financiero.

De esta forma, la demanda de vivienda se genera por diferentes orígenes: Por una parte está la demanda que recoge la necesidad de

alojamiento de de la población -de la cual queda excluido el sector que no tiene capacidad económica para comprar una vivienda y no puede ser demanda efectiva-; otra parte estaría formada por la demanda de viviendas vacacionales; y una última sería la demanda que proviene de los inversores, que por la elevada y rápida rentabilidad del sector, adquieren viviendas como activos financieros. (Leal Maldonado, 2010)

Con el incremento de la demanda y de los beneficios, la producción de viviendas se dispara. Como vemos en el Gráfico 1., España es uno de los países de Europa con una mayor relación de viviendas por habitantes, y eso teniendo en cuenta que también es de los que reúne más personas por hogar. La cabeza de la lista la comparte con el resto de países del sur de Europa y con Austria.

Gráfico 1. Número de viviendas por cada 1000 habitantes en Europa (EU 15) en 2011.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, Censos de Población y Vivienda 2011.

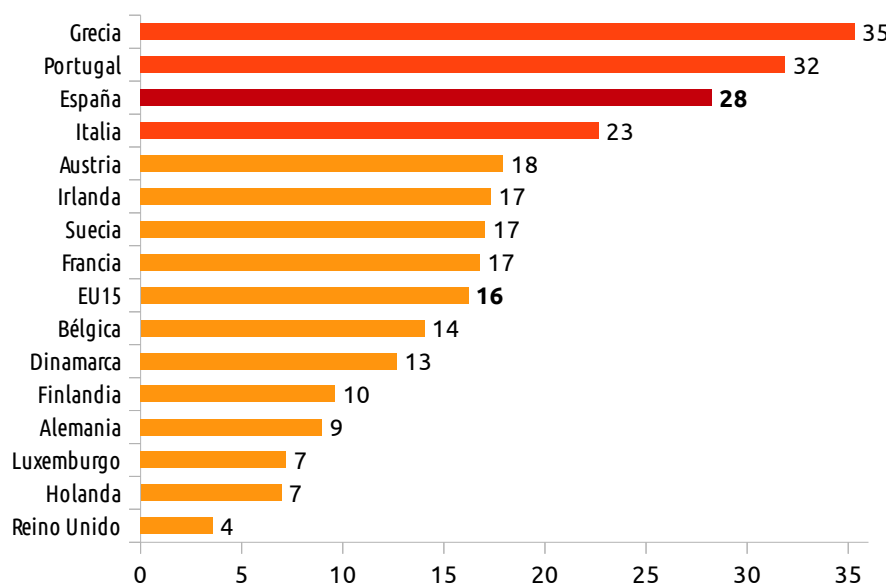
Más viviendas con menos uso

Esta oferta, que como veíamos, en gran medida se dirige a satisfacer la demanda de inversión, y la demanda de viviendas vacacionales, no crece en paralelo al incremento del número de hogares y tampoco se adapta a las necesidades de alojamiento de la población, ni a sus posibilidades económicas reales. Se produce así un cambio en el uso del parque de viviendas a nivel nacional disminuyendo la proporción de viviendas principales en favor de las viviendas secundarias y las viviendas que se quedan vacías.

Como podemos observar en el siguiente Gráfico 2., Grecia, Portugal, España e Italia lideran a bastante distancia del resto de países, la

proporción de viviendas no principales respecto al total de viviendas. España concretamente alcanza el 28% entre viviendas vacías y secundarias, estando la media de los países analizados en el 16%

Gráfico 2. Viviendas desocupadas en Europa (EU 15) en 2011. En porcentaje respecto al parque total.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, Censos de Población y Vivienda 2011.

B. Una España de propietarios

En la segunda mitad del siglo XX, también cambia radicalmente la configuración de la tenencia del parque de viviendas principales en España. Pero este cambio no ha sido fortuito, sino que durante más de seis décadas, e independientemente de quien ocupase el gobierno de la nación, las políticas de vivienda se han dirigido hacia el fomento de la propiedad privada.

Inicialmente y sobre todo durante el régimen franquista, se instrumentaron medidas -financiación, subsidios, subvenciones, materiales...- dirigidas a los promotores de vivienda para la venta, con lo que apenas se ejercía control sobre la población beneficiaria. Con la llegada de la democracia las ayudas comenzaron a dirigirse hacia la demanda, fundamentalmente en forma de deducciones fiscales a la compra de vivienda sobre el IRPF. Esta medida, que entre 1990 y 2012 ha supuesto el 80%²⁷ de la inversión del estado en garantizar el acceso a la vivienda, tiene carácter retroactivo y ha beneficiado mayormente a las clases medias y altas, en detrimento de las clases más desfavorecidas.

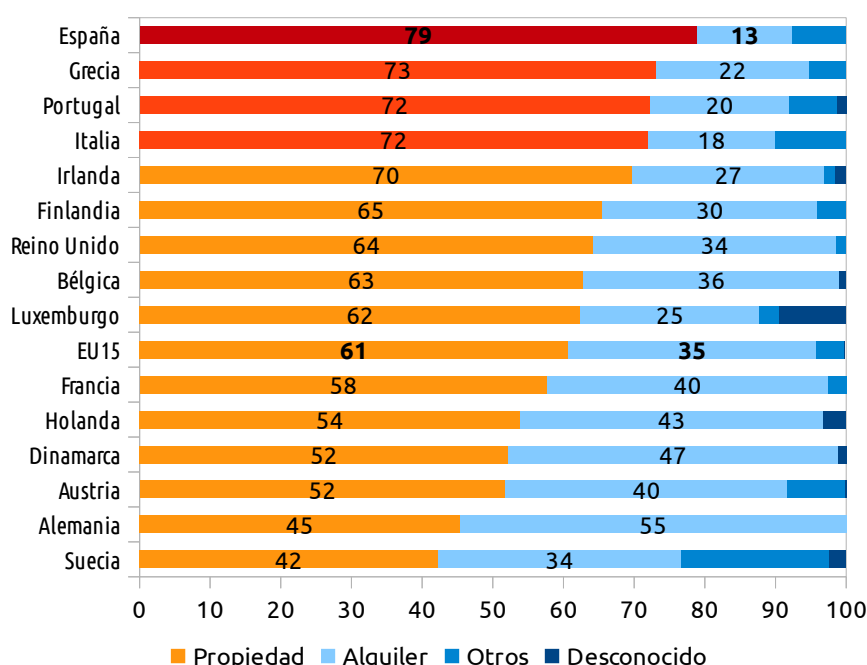
Al mismo tiempo que se impulsa la vivienda en propiedad, se

²⁷ Fuente: Base de datos Badespe, Instituto de Estudios Fiscales, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

penaliza la tenencia en alquiler. Por un lado eximiéndolo de los beneficios fiscales y financieros que conlleva la compra. Por otro, mediante regulaciones que han sido primero excesivamente proteccionistas, acabando con toda presencia del sector profesional en el arrendamiento, y excesivamente liberales después, desprotegiendo drásticamente la situación del inquilino.

De esta forma España destaca en Europa (EU15) en cuanto a la distribución de la tenencia de las viviendas principales, con la mayor proporción de viviendas en propiedad y la menor de alquiler, que sólo representaban en 2011 el 13%, frente al 35% de media del resto de países analizados. Junto a España y con datos similares, vemos en el siguiente gráfico al resto de países sureuropeos.

Gráfico 3. Distribución de la tenencia de las viviendas principales en Europa (EU 15) en 2011. En %

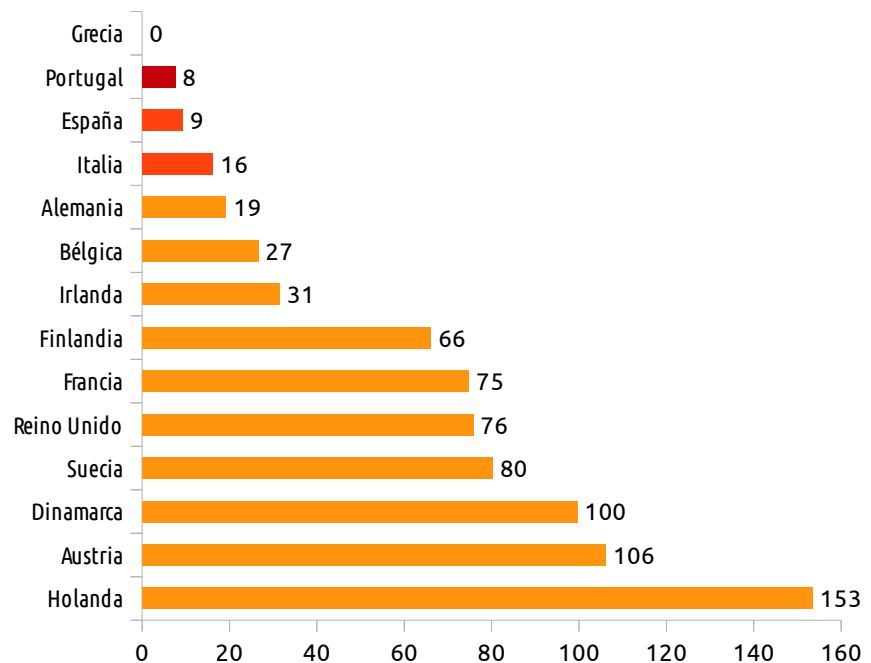


Fuente: Elaboración propia a partir de datos Eurostat, Censos de Población y Vivienda 2011

Pero no solamente estamos en la cola en cuanto a tasa de alquiler a precio de mercado, sino que además, aún teniendo el mayor número de viviendas por habitante, tenemos una de las menores tasa de vivienda social, junto con Grecia, Portugal e Italia. Como podemos observar en el Gráfico 3. España y los demás países del sur de Europa, apenas cuentan con 10 viviendas sociales por cada 1000 habitantes, mientras la gran mayoría se sitúa en torno a las 100. Esto es así en cuanto a que, como veíamos anteriormente, la vivienda pública -en alquiler- se abandona para dar paso a la vivienda protegida -en venta-, y tampoco se ha desarrollado un tercer sector que se dedicara a la producción y gestión en este ámbito.

Por tanto, el parque de vivienda social es absolutamente insuficiente para las necesidades de la población y queda reservado a un sector de muy escasos recursos. Era habitual además, que se ubicara en zonas periféricas deficientemente dotadas de servicios e infraestructuras y mal conectadas con los núcleos urbanos. Esto ha dificultado la relación de estos barrios con el resto de la ciudad, así como el acceso de sus habitantes a los servicios fundamentales, incrementando su aislamiento y la diferencia de recursos y oportunidades con el resto de la población y por tanto su situación de marginación y exclusión social. Los problemas de gestión de las administraciones públicas responsables de estos parques de vivienda, aumentan en paralelo a los procesos de deterioro socio-habitacional. (Sánchez, 2010)

Gráfico 4. Vivienda social por cada 1000 habitantes en Europa en 2011. En %



Fuente: Elaboración propia a partir de Censos 2011 de cada país en: Housing Europe (2015): The state of housing in the EU 2015.

Varios autores (Cortés, 1995; Leal, 2004; 2010; Pareja & Sánchez 2011; 2012; Rodríguez A., 2010) coinciden al señalar las motivaciones hacia el fomento de la tenencia en propiedad que han podido tener los diferentes gobiernos que se han sucedido durante estas décadas. En primer lugar cabe destacar que la propiedad privada de la vivienda es una de las claves para impulsar la producción, por lo que juega un papel principal a la hora de apostar por el sector de la construcción y el sector inmobiliario como motores del crecimiento económico. Esto es así porque reduce su valor de uso a favor de su valor de cambio, convirtiéndola en un objeto de inversión que activa la demanda y atrae capitales que van más allá de las necesidades habitacionales de la población. Por otra

parte la tenencia en propiedad y las hipotecas a las que se vincula su compra, suponen una forma de contención de los trabajadores. Las reivindicaciones sociales y laborales quedan relegadas ante el riesgo de perder el puesto de trabajo y no poder afrontar la deuda, con lo que se perdería además de la vivienda, lo cubierto hasta entonces. A esto ya se refirió Engels cuando dijo:

“(...) para nuestros obreros de las grandes ciudades, la libertad de movimiento es la primera condición vital, y la propiedad de la tierra no puede resultarle más que una cadena. Proporcionarles casas que les pertenezcan en propiedad, encadenadles de nuevo a la tierra, y romperéis su fuerza de resistencia a la bajada de los salarios por los fabricantes” (Engels, 1975:614, citado en Cortés, 1995:74)

Por otra parte en cuanto al parque de vivienda social, podemos considerar el ahorro en gestión y mantenimiento que supone para la administración pública su apuesta por la vivienda protegida en propiedad, de la cual no tiene que responsabilizarse una vez haya sido adjudicada.

En cuanto al cambio de tendencia de la población hacia la propiedad, más allá del peso que tiene los incentivos a la compra y las trabas al alquiler que se estipulan desde los gobiernos, es necesario considerar también la coyuntura social, laboral y económica que se daba en el país cuando comienza este proceso de cambio.

Mientras que en otros países de Europa los primeros problemas de alojamiento se vinculan a los procesos de industrialización y a la necesidad de garantizar vivienda para los trabajadores industriales, en España los procesos de industrialización y de desarrollo urbano aparecen con menor intensidad y con cierto retraso frente a los anteriores. La inmigración de las zonas rurales a las ciudades irá a ocupar en mayor medida empleos en el sector servicios, muchos vinculados al turismo, y en el sector de la construcción. La estacionalidad y precariedad de estos trabajos, hace de la propiedad de la vivienda una garantía ante la inseguridad laboral y ante la falta de prestaciones sociales (Leal Maldonado, 2004)

La vivienda pasa a ser para la población, además de la residencia, una forma de canalizar los ahorros en la formación de un patrimonio familiar privado que da cobertura a distintas necesidades e intereses. Como bien económico, permite responder ante posibles dificultades que no estén cubiertas por el exiguo sistema de previsión social público, pero también permite una mejora en las condiciones de la vejez, insuficientemente atendidas por el estado. Por otra, es un patrimonio que se queda en el seno de la familia y se puede transmitir entre las generaciones.

3.2. El Sistema de Bienestar Sureuropeo

Queda demostrada y expuesto ya por diversos autores, (Leal, 2004, 2007, 2010; Allen et al, 2004; Guadalupi, 2011; Módenes y López, 2014) como los países del sur de Europa comparten un sistema residencial con una serie de características y componentes que lo diferencian de los que se dan en el resto del continente. Como mostraban los datos y los gráficos de los epígrafes anteriores, España, Portugal, Grecia e Italia destacaban ampliamente respecto al resto de países en cuanto a: la preponderancia del régimen de propiedad; la baja proporción de viviendas principales, con fuerte presencia de viviendas secundarias y vacías; la escasez de vivienda social; y la gran actividad inmobiliaria en el periodo de expansión económica. Además aparecen otros rasgos distintivos como la menor movilidad residencial o el recurso más frecuente a la autopromoción, aunque esto en la España de las últimas décadas, donde se han desarrollado ampliamente el sector inmobiliario y de la construcción, ya apenas se da.

El hecho de que tengan estas características en común, se vincula a que el sistema residencial de cada país guarda una estrecha relación con el tipo de Estado de Bienestar en el que se encuadra, compartiendo España, Portugal, Grecia e Italia el denominado Sistema de Bienestar Sureuropeo, Familiarista o Rudimentario

G. Esping-Andersen (1993) realiza los primeros análisis sobre los Estados de Bienestar en Europa, distinguiendo tres modalidades diferentes que se corresponden con el régimen conservador de los países continentales, el régimen liberal de los países anglosajones y el régimen socialdemócrata de los países nórdicos. Al Estado de Bienestar de los países sureuropeos, se refiere como sistema rudimentario, donde la intervención pública en cuanto a prestación de servicios a los ciudadanos es inferior que en el resto de países de Europa (Leal, 2004). La relación de estos tipos de Estado con los sistemas residenciales comenzará cuando Barlow y Duncan (1994) aplican la clasificación de Esping-Andersen a la política de Vivienda, considerando también el régimen de los países del sur.

El régimen conservador es el predominante en los países de Europa Central. Se da una relación entre el estatus laboral y las ayudas sociales, con una fuerte base corporativista que mantiene situaciones de privilegio como los diferentes tipos de pensiones. Se asocia con la conservación de la autoridad del estado, que privilegia a los empleados públicos. La presencia de la Iglesia también impulsa a la familia como institución primaria del sistema de subsidiariedad. La política de vivienda se ha desarrollado manteniendo las divisiones sociales existentes. Se trata de promover el consumo y resolver los problemas inmediatos.

El régimen liberal es el propio de Reino Unido y representa la defensa del mercado y del individualismo competitivo. El estado

interviene sobre la pobreza para mantener las relaciones sociales. Por tanto la política de vivienda se centrará en fomento de la propiedad e impulso al desarrollo del mercado, pero mediante el mantenimiento del consumo más que incentivando la producción.

El régimen socialdemócrata es el que se da en los países escandinavos, donde el estado actúa de forma intensa y generalizada. La protección social es un derecho universal. En cuanto a la vivienda, hay una fuerte intervención pública en la producción hacia la desmercantilización. Se limita el beneficio privado y las cooperativas y el alquiler son una opción para todo el mundo, con independencia de la renta.

En el régimen rudimentario la proporción del gasto en servicios sociales respecto del PIB es inferior que en el resto de países europeos, dándose una alta mercantilización de los bienes y servicios básicos relacionados con el bienestar. La estratificación social es alta, en función del estatus social o laboral, y la implicación de la familia juega un papel fundamental ante una menor intervención del estado. Por esto se le denomina también sistema familiarista. Además la fuerte presencia de la iglesia católica condiciona que el Estado se apoye y reparta los beneficios a partir del jefe de familia, como forma de fomentar y mantener la estructura familiar. (Leal, 2001; 2004; 2005; Allen et al, 2004)

Aunque la escasa intervención del Estado se traslada a todos los servicios sociales básicos, no obstante, como aclaran Leal & Martínez (2016), será en el ámbito de la vivienda donde menor presencia tenga:

“Esta condición se manifiesta también, aunque de forma diferente, en otra serie de servicios elementales como la provisión de educación, sanidad o en el sistema de pensiones, considerando que la vivienda sería la hermana pobre del Estado de Bienestar Español, no solo por la escasez de recursos que se le aplica sino sobre todo por la concepción que se tiene del acceso a este bien necesario, en la que se le trata como una necesidad cuya satisfacción corresponde en gran medida a otros elementos que conforman el Sistema de Bienestar en su conjunto como sería en este caso el mercado inmobiliario, la propia solidaridad familiar y en menor medida la Sociedad Civil.” (Leal & Martínez, 2016)

Capítulo 4: Polis. La vivienda como motor económico

“La política de vivienda en los países del sur ha sido calificada como rudimentaria, subdesarrollada o incompleta...” (Leal, 2004 :31)

4.1. Marco de desarrollo de la política de vivienda

A. El derecho a vivienda



Imagen 2. Manifestación por el Derecho Universal a Vivienda en Sevilla

El derecho a la vivienda se recoge en la mayoría de las declaraciones y proclamas de ámbito internacional suscritos por España, entre los que encontramos:

La Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948:

“Artículo 25.1

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)

El Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales de 1966:

“Artículo 11.

Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y **vivienda adecuadas** y una mejora continuada de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)

Ya en Europa, tenemos la Carta Social Europea de 1961:

“Artículo 16. Derecho de la familia a una protección social, jurídica y económica

Con miras a lograr las condiciones de vida indispensables para un pleno desarrollo de la familia, célula fundamental de la sociedad, las Partes Contratantes se comprometen a fomentar la protección económica, jurídica y social de la familia, especialmente mediante prestaciones sociales y familiares, disposiciones fiscales, **apoyo a la construcción de viviendas** adaptadas a las necesidades de las familias (...)

En el ámbito nacional el derecho a vivienda viene recogido en el Artículo 47 de la Constitución Española que establece:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

A nivel autonómico nos encontramos, en el Estatuto de Autonomía para Andalucía de 2007:

“Artículo 25. Vivienda.

Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.”

Artículo 37. Principios rectores.

1. Los poderes de la Comunidad Autónoma orientarán sus políticas públicas a garantizar y asegurar el ejercicio de los derechos reconocidos en el Capítulo anterior y alcanzar los objetivos básicos establecidos en el artículo 10, mediante la aplicación efectiva de los siguientes principios rectores:

22º El uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas.

Posteriormente en 2010, se aprobó la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que aunque refuerza el derecho subjetivo a vivienda, en ningún momento establece obligaciones de resultados para las administraciones públicas. Como explican Alguacil et al. (2013):

“(…) En consecuencia, en Andalucía, el legislador refuerza el derecho subjetivo, pero no a una vivienda, sino a una buena administración, pero sin concretar cuál debe ser esta, lo que se traduce en una oportunidad muy ambigua” (Alguacil et al., 2013 :393)

Pero en general, a pesar del reconocimiento de Derecho a Vivienda desde distintas instancias, podemos compartir la opinión de que “hablar de vivienda en España es hacerlo de un derecho ciudadano ignorado y del incumplimiento rotundo de un deber por parte de los poderes públicos” (Carrillo, 2007 :78)

B. Competencias en materia de vivienda y suelo

En España son las Comunidades Autónomas quienes tienen la competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación del

territorio y urbanismo²⁸, desde que a principio de los años 80 comenzara realizarse el traspaso de las mismas desde el Estado²⁹.

No obstante, el Gobierno Central se reserva las competencias relativas a la ordenación del crédito, la banca y los seguros³⁰, así como las correspondientes a las bases y coordinación general de la actividad económica³¹, lo que también le permite intervenir en el sector de la vivienda³².

De esta forma, aunque las competencias en vivienda sean autonómicas, el Estado mantendrá un papel determinante en la configuración del sistema residencial a través de la política fiscal y la planificación de la distribución del presupuesto común a través de los Planes de Vivienda Estatales, (Leal Maldonado, 2001:9). Además se reserva aspectos fundamentales como la regulación del suelo, de los arrendamientos urbanos o del sistema financiero, por lo que las políticas de las CCAA se verán en gran medida sujetas a las directrices del gobierno central.

“(...)La administración regional es la responsable de la política de vivienda, aunque el Estado se guarda una parte importante de dicha política al tener la competencia de distribuir el presupuesto económico común, lo que supone que la mayor parte de las ayudas a la vivienda son establecidas por el Estado central a partir de una serie de directrices que configuran las formas de atribución de esas ayudas. Esto quiere decir que si bien formalmente la política de vivienda es competencia de las Comunidades Autónomas o Regiones, en la práctica la parte principal de esa política de vivienda viene definida por el Estado central a partir de los criterios de atribución de las ayudas públicas.”(Leal Maldonado, 2001:9)

Por otra parte, los municipios tienen las competencias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, así como en planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial³³.

28 Artículo 148.1.3º de la CE

29 En Andalucía, en el Estatuto de Autonomía de 1981 ya se recogen las competencias exclusivas para la el gobierno regional en materia de vivienda, aunque será el Real Decreto 3481/1983 el que haga efectivo el traspaso definitivamente. A partir de 1984 la Comunidad Autónoma comenzará a ejercer todas sus funciones y servicios en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

Más adelante, con la reforma del Estatuto de Autonomía de 2007 se reafirman y se detallan más extensamente las funciones que la comunidad deberá acometer. El Artículo 56 determina las competencias exclusivas para Andalucía sobre vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas. Así mismo deja definida en el artículo 25 la obligación de los poderes públicos a facilitar el acceso a la vivienda mediante la promoción pública residencial.

30 Artículo 149.1.11º de la CE

31 Artículo 149.1.13º de la CE

32 Según la Sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional

33 Según el Artículo 92.2 del Estatuto de Autonomía de Andalucía

C. Instrumentos de la política de vivienda

Los poderes públicos desarrollan diferentes instrumentos en función de lo que consideren hacer valer el derecho a vivienda. Así, la planificación de las administraciones sobre lo que es propiamente la política de vivienda, se complementa con medidas de política fiscal, financiera, de suelo y con toda una serie de reglamentaciones en referencia a los regímenes de tenencia, la calidad de la edificación etc...

En España, la política de vivienda del estado se realiza principalmente mediante prestaciones en dinero, siendo mínimas las prestaciones en servicios (Leal, 2001; 2010). Por lo tanto, apenas se ha invertido en la construcción y mantenimiento de un parque público de viviendas con capacidad de atender a la población que lo necesite. Por contra, las administraciones públicas otorgan directamente a las familias, ayudas económicas destinadas a la adquisición de vivienda producidas por el sector mercantil.

Las ayudas de tipo económico engloban el gasto público indirecto, a través de políticas fiscales, y el gasto público directo, desarrollado a través de los planes y programas de vivienda y de las empresas públicas de vivienda y suelo.

Por otra parte tenemos la intervención pública en la financiación de la vivienda, que se ha realizado en forma de banca pública, de convenios con otras entidades semipúblicas o privadas, o de la regulación estatal de las condiciones hipotecarias.

La regulación de la utilización del suelo es otro de los elementos atribuidos a los poderes públicos y que juega un papel fundamental en el acceso a la vivienda, ya que determina su disponibilidad y puede establecer el control de los precios.

Además el Estado cumple otras funciones reguladoras, elaborando los marcos reglamentarios como los de las distintas tenencias -propiedad horizontal, alquiler...- o de la calidad técnica de la edificación.

El gasto indirecto

La mayor parte del gasto público que el estado destina a la vivienda, se ha realizado mediante ayudas indirectas a la adquisición de viviendas, como mejor instrumento para el fomento de la producción inmobiliaria

Las ayudas indirectas se distribuyen mediante exenciones fiscales, reducciones en las bases imponibles o liquidables, tipos impositivos reducidos, bonificaciones y deducciones en las cuotas íntegras, líquidas o diferenciales de los diversos tributos.

Son prestaciones que no distinguen entre la población beneficiaria, sino que son independientes al nivel de la renta y compatibles tanto

con la vivienda libre como con la protegida. Nosotros coincidimos con los múltiples autores (Leal, 2005; 2010; Leal & Martínez, 2016; Pareja, 2010; Pareja & Sánchez, 2012; Raya, 2012; Sánchez, 2010) que reiteradamente han destacado las inconveniencias de este instrumento. En primer lugar, se distinguen por tener carácter regresivo, ya que no redistribuyen los recursos para compensar a los segmentos más desfavorecidos, sino que benefician en mayor medida a las rentas medias y altas, acusando una función clientelar con estos sectores. Nada más que al estar dirigidos a la compra de una vivienda, ya excluyen a los hogares que no tienen suficiente capacidad económica o de endeudamiento para realizar la inversión necesaria.

Además las exenciones fiscales han producido un gran desequilibrio en la tenencia de las viviendas, ya que al estar dirigidas fundamentalmente hacia la compra³⁴, han inclinado definitivamente la demanda en este sentido, favorecido el acceso en propiedad frente al alquiler.

Así mismo, al suponer estas ayudas una mejora en la capacidad adquisitiva de los hogares, han sido trasladadas directamente por el mercado como una subida de los precios. Por lo tanto la inversión pública ha acabado siendo capitalizada por las empresas promotoras de vivienda y por las entidades financieras más vinculadas al sector inmobiliario.

Por otra parte, con la fuerte inyección de capitales que han supuesto las exenciones fiscales, se ha sobredimensionado la producción de vivienda, destinando un exceso de recursos que ha ido en detrimento de otros sectores productivos. Esto se ha visto reflejado tanto en la economía, donde estos sectores se han desarrollado en menor medida, como en el empleo, donde una parte importante de los recursos humanos se ha dedicado a la construcción y no se han capacitado para desempeñar otras profesiones.

Las exenciones fiscales comienzan a implementarse en España en el año 78, adquiriendo su faceta más liberal con el Decreto Boyer del año 85, que permitía desgravar incluso las viviendas no principales. Desde que se regularon han ido adquiriendo protagonismo en detrimento de las ayudas directas, alcanzando el 80%³⁵ del gasto estatal en vivienda entre 1989 y 2012, año en que se suspendieron para las nuevas hipotecas.

Este dato es altamente significativo especialmente si lo comparamos con el resto de Europa, donde las deducciones fiscales suponen el

34 Aunque en algún momento también se ha procurado favorecer fiscalmente a los arrendatarios, esta medida sólo ha supuesto un 3% del total frente al 97% de las exenciones fiscales a los propietarios. Fuente: Base de datos Badespe, Instituto de Estudios Fiscales, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

35 Fuente: Elaboración propia a partir de Base de datos Badespe, Instituto de Estudios Fiscales, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas; y Presupuestos del Estado Consolidados.

25% del total frente al 75%³⁶ de ayudas directas.

El gasto directo: los planes de vivienda

El gasto directo es el que se asigna en los presupuestos generales de las administraciones públicas -estatal, autonómica y local- para desarrollar la política de vivienda propiamente dicha. Corresponde a la financiación de los planes, programas y actuaciones en vivienda que se hayan determinado para atender las necesidades de alojamiento de la población.

La política directa de vivienda se puede desarrollar mediante prestaciones en dinero o prestaciones de servicios. Las prestaciones en dinero, si bien pretenden mejorar la capacidad adquisitiva de los sectores a los que se destina, pueden acabar absorbidas por el mercado, que lo traslada como un alza de los precios. Por contra las prestaciones en servicios, como podría ser la oferta de un parque de vivienda asequible, puede servir de elemento regulador del sector al contraponer una base de referencia en precios y calidades edificatorias, urbanas y ambientales. (Leal, 2004)

En España las ayudas económicas directas, en forma de subvenciones y subsidios, así como las facilidades crediticias, se han implementado ampliamente para fomentar la producción y la adquisición de viviendas protegidas para la venta, principalmente en el sector mercantil. Sin embargo, apenas se ha impulsado la promoción y gestión de un parque de vivienda social que pudiera ofrecer una solución de alojamiento a los sectores de la población que la requiriesen. “El hallazgo español de la vivienda social en propiedad” (Leal, 2005 :70) no ha sido una alternativa más de acceso, sino que ha venido a sustituir a la opción que realmente cumple la función social de la vivienda, la vivienda social en alquiler, que es la que se mantiene fuera del mercado y permanece a disposición de la población con menos recursos. (Leal, 2005; 2010; Leal & Martínez, 2016; Pareja, 2010; Pareja & Sánchez, 2012; Sánchez, 2010)

En cuanto a las prestaciones en dinero, podemos distinguirlas a su vez, entre las ayudas que se dirigen a los promotores para fomentar la construcción, denominadas como ayudas a la piedra, al ladrillo o a la oferta, y las que se destinan a la población para facilitar la adquisición de las viviendas, llamadas ayudas a la persona o a la demanda. La defensa de estas últimas frente a las primeras, radica en que pueden ser más selectivas y por tanto recabar más eficazmente en los sectores que más lo necesitan.

En este sentido, se pueden seguir en la política de vivienda nacional desde los años cuarenta hasta la actualidad, dos etapas diferentes. La primera, de ayudas a la oferta, se mantuvo durante toda la dictadura franquista, mientras que en la segunda, que comienza con la democracia a finales de los años 70, las ayudas fueron dirigiéndose

36 Datos de Eurostat 2010 en Raya (2012)

cada vez más hacia la demanda.

La intervención pública en la financiación de la vivienda

Los elevados costes de la producción inmobiliaria requiere habitualmente para los agentes promotores poder contar con financiación. Una vez distribuidas las viviendas, en el caso común español mediante su venta, la hipoteca contratada queda subrogada sobre las personas o entidades adquirientes.

Para la promoción de vivienda asequible, es necesario además que la financiación sea acorde a tal fin, con tipos de interés reducidos y estabilizados y plazos de amortización adecuados. Por este motivo, desde los años 60, cuando las entidades privadas de crédito no operaban en este sector, las políticas públicas se dirigieron fundamentalmente a garantizar la financiación hipotecaria para la vivienda protegida. Con este motivo se creó el Banco Hipotecario y además se impuso a las cajas de ahorro la concesión de un volumen de crédito hipotecario, en proporción a su negocio. (Leal, 2005 :73; Leal & Martínez, 2017 :27; Pareja & Sánchez, 2012 :13)

La liberalización del sistema financiero se produjo con la ley 2/81³⁷, pero las entidades privadas no comenzaron a entrar en la financiación del sector inmobiliario hasta los años 90, aunque los tipos de interés entonces aun permanecían demasiado elevados. Será a finales de esa década cuando se cierre el banco hipotecario y se flexibilicen enormemente las condiciones de la banca privada, con un fuerte descenso de los tipos de interés³⁸, la prolongación de los plazos de amortización y la minoración de requisitos para la concesión de los créditos.

A partir de entonces, la sobretasación del valor de los inmuebles se posibilitó mediante las facilidades en la concesión de las hipotecas, que absorbían los incrementos de precios determinados por el mercado y se convertían en “una trampa mortal para muchos hogares” (Pareja & Sánchez, 2011; 2012: 15)

Cuando estalla la burbuja inmobiliaria, las entidades bancarias se pasan al extremo opuesto y bloquean completamente la concesión de créditos, tanto para la vivienda libre como para la protegida. De esta forma se origina la mayor recesión en la producción y la adquisición de viviendas jamás conocida en el sector.

La regulación de la utilización del suelo

El valor del suelo es uno de los elementos más relevantes en el coste total de las promociones inmobiliarias, ya que sobre él recaen la mayor parte de las dinámicas inflacionistas del sector.

Si durante los periodos de expansión económica, los materiales y la

³⁷ Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado hipotecario

³⁸ Los tipos de interés hipotecario cayeron del 16,7 en 1990 al 4,7 en 1999

mano de obra de la construcción permiten un aumento de los precios más o menos acorde al crecimiento de la economía, por contra el suelo, a falta de medidas que eviten o contengan la especulación con su valor, tiene un margen mucho más amplio para absorber un incremento de los precios en consonancia a las expectativas del mercado. Como explican Leal y Martínez (2016 :26), el valor del suelo no es el que determina el precio de las viviendas que en él se construyan, sino que son las expectativas de venta de las viviendas las que determinan el precio del suelo.

Por tanto se hace indispensable la intervención de los poderes públicos para acceder a suelos asequibles y bien ubicados que permitan promover vivienda social.

La regulación del suelo a nivel público se realiza simultáneamente desde las tres escalas gubernamentales: desde la Estatal y la autonómica, mediante las leyes del suelo de cada ámbito territorial, y desde la municipal, a través de la planificación urbanística.

Con la intención de formar patrimonios públicos locales, las sucesivas legislaciones vienen recogiendo la obligación de ceder un porcentaje del aprovechamiento del suelo a los ayuntamientos. Sin embargo no se determina el uso al que debe destinarse y en ningún caso se vincula a la promoción de vivienda pública o social. Por contra ha sido habitual que se empleara como moneda de cambio en operaciones inmobiliarias o que se vendiera para aumentar los recursos de los ayuntamientos (Leal & Martínez, 2017 :27). Se pierde de esta forma una oportunidad para generar carteras de suelo que estuvieran a disposición de la producción de vivienda sin ánimo de lucro.

Otra de las medidas de la política pública se dirige a garantizar suelo para la vivienda protegida, determinando para este fin la reserva de un porcentaje del suelo edificable que regule la planificación urbanística. Sin embargo, el desarrollo de este suelo queda luego a expensas de los agentes económicos, que si obtienen mayores beneficios de la vivienda libre, relegarán la construcción de vivienda protegida. En cualquier caso como sabemos, tras la venta de las viviendas éstas pasan a formar parte del patrimonio privado, pudiendo además ingresar sin dificultad en el mercado, por lo que tampoco contribuye a la formación de un parque de viviendas asequible más allá de la primera transmisión. (Pareja, 2010; Leal & Martínez, 2017 :27; Pareja & Sánchez, 2012; Rodríguez A., 2010; Sánchez, 2010)

Por otra parte, la liberalización del suelo urbanizable de la Ley de 1998, bajo la justificación de que a más suelo, menor precio, ha sido otra de las medidas más controvertidas del gobierno en este sentido. No sólo siguieron incrementándose los precios hasta triplicar su valor en una década, sino que además se ha permitido la depredación del territorio en base a modelos urbanos insostenibles de baja

densidad, que se alejaban de los núcleos urbanos buscando la reducción de los costes del suelo. Todo esto facilitado a nivel municipal por planes urbanísticos que, con la intención de llenar las arcas de los ayuntamientos, consideraron crecimientos urbanos desmesurados.

La regulación del alquiler

El gobierno Central también tiene entre sus funciones establecer la legislación sobre arrendamientos urbanos. Algunos aspectos más relevantes son la regulación y estabilización de los precios máximos de las rentas, y el tiempo mínimo de permanencia garantizado para el inquilino.

En España como sabemos, *el alquiler es una asignatura pendiente*³⁹ para la política de vivienda, habiendo sido sistemáticamente marginado de las ayudas públicas y regulado tan desacertadamente que han conseguido desactivar tanto la oferta como la demanda. Si Leal & Martínez (2016) afirmaban que la vivienda es la hermana pobre del Estado del Bienestar en España, Pareja & Sánchez determinan que el alquiler es la hermana pobre de la política de vivienda. Esto explica que tengamos una de las menores tasas de inquilinos de Europa, y que apenas existan alternativas reales al acceso a la vivienda en propiedad.

La Legislación sobre Arrendamientos Urbanos se inicia con un periodo de casi cuatro décadas consecutivas, de 1946 a 1985, en el que se sobreprotegió tanto al arrendatario, que se llegó al punto de que el sector profesional se retirara casi por completo de la vivienda en alquiler. Tras esto, con la Ley Boyer de 1985 se da un giro de 180 grados hacia la liberalización total de los arrendamientos, dejando al inquilino tan desprotegido que hacía de esta tenencia una opción para situaciones precarias o temporales. A partir de 1994 se intentan recuperar algunos derechos para el inquilino, en concreto en cuanto al tiempo de permanencia, aunque este se verá nuevamente reducidos con las últimas medidas adoptadas más dirigidas nuevamente a la protección del aprovechamiento del arrendador.

39 En referencia al artículo “El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda de España” (Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez, 2011)

4.2. Evolución de la política de vivienda en España

Durante las últimas seis décadas, la política de vivienda se ha dirigido de forma continuada hacia el mismo objetivo: la activación de la economía nacional y la generación de empleo, a través del impulso del sector inmobiliario y de la construcción. Esto no sólo está ampliamente reconocido, sino que además ha encabezado la declaración de motivos de todos los Planes de Vivienda Estatales hasta el Plan de 2005-2008, en el que por primera vez se comienza haciendo referencia al Artículo 47 de la CE.

Para ello, la actuación pública se ha centrado en el fomento de la producción mercantil y de la propiedad individual, en detrimento de otros sectores y de otras modalidades de tenencia. No obstante, diferenciamos cuatro periodos en los que los instrumentos políticos se han aplicado de diferente manera: de los años sesenta a la democracia, se marcan las directrices que llegarán hasta nuestros días, se congelan los alquileres, y como medida de impulso al sector de la construcción, se hacen extensivas las ayudas al ladrillo; a partir de ahí y hasta finales de los 90', se siguen las pautas marcadas por el franquismo, y aunque por un lado se va cambiando a las ayudas a la persona, por el otro se implementan las exenciones fiscales a la adquisición de vivienda, se liberaliza el sector del alquiler y se abandona la vivienda pública; A finales de los 90', con la expansión económica y la entrada de las entidades privadas en el sector hipotecario, comienza el gran boom inmobiliario, al que la política pública contribuye sumándole a las medidas anteriores, la ley que liberaliza el suelo para la construcción. Antes de que se acabara la primera década del 2000 estalla la burbuja y se inicia la mayor crisis inmobiliaria y residencial que hayamos conocido, ante la inacción y falta de respuesta de los poderes públicos.

A. De los años 60 a los 80: Hacia *una España de propietarios*

Durante las décadas siguientes a la Guerra Civil Española, se encontraron con una carencia muy importante de vivienda, debido a las malas condiciones de las existentes, las migraciones campo-ciudad y el crecimiento continuo de la población. Además, ante la escasez económica del momento, el sector de la construcción estaba muy retraído. La política entonces fue la de reactivar este sector de forma que aumentara cuantitativamente la producción, a la vez que se estimulase la economía y se redujera el desempleo. (Pareja & Sánchez, 2012; Pérez, Rodríguez C. & Blanco, 2011; Rodríguez A., 2010)

La política de vivienda comienza entonces a desarrollarse en relación al crecimiento económico y a la generación de empleo, tal es así que hasta 1957 el Instituto Nacional de la Vivienda dependía directamente del Ministerio de Trabajo.

Las ayudas directas, al ladrillo

A lo largo de los tres planes de vivienda aprobados por el régimen franquista⁴⁰, las medidas que se programaron fueron dirigidas al impulso de la construcción de viviendas protegidas mediante las llamadas “ayudas al ladrillo”. Las prestaciones estaban dirigidas a las empresas promotoras y constructoras, y consistían en exenciones tributarias, créditos cualificados, facilidades en la compra de materiales e incluso derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

Pero se incentivaba la producción sin discriminar entre la población beneficiaria, no definiéndose ningún límite sobre la renta máxima de los destinatarios, a la vez que se llegaron a permitir viviendas protegidas de hasta 200 m². Con esto las ayudas no recaían en quien más las necesitaba, sino que suponían un beneficio extra para las empresas del sector y las viviendas acababan frecuentemente en manos de las clases más pudientes.

De todas las viviendas construidas entre 1960 y 1975, más de la mitad fueron bajo algún régimen de protección con las ayudas del Estado. Sin embargo, no hubo ningún control sobre a quién se destinaban esas viviendas y se estuvo financiando con el dinero público la formación de patrimonio de las clases medias y altas.

El discurso de Arrese, como pistoletazo de salida para el cambio de tenencia y de tendencia

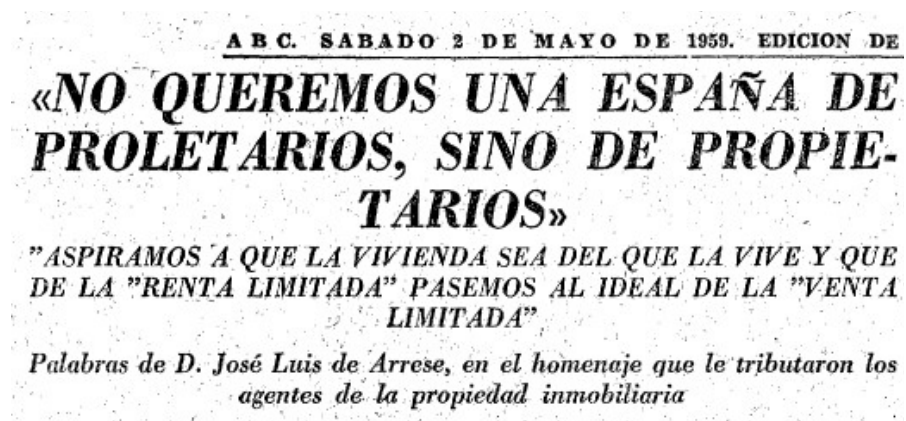


Imagen 3. Recorte del diario ABC con los titulares del discurso del ministro franquista Arrese de 1959 ante los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Fuente: ABC sábado 2 de Mayo de 1959. Edición de la mañana pag 41-42

En el año 1959 el ministro de vivienda franquista José Luis Arrese dio un discurso, en el homenaje que le rindieron los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, donde quedarían definidas las directrices principales que marcarían la política de vivienda nacional a partir de entonces, y que se vendrían manteniendo durante las siguientes décadas hasta nuestros días:

⁴⁰ Primer Plan de Vivienda 1944-1954, I Plan Nacional de Vivienda 1956-1960 y II Plan Nacional de Vivienda 1961-1976

“La misión que de una manera concreta está encomendada a vuestro quehacer diario, es la de intervenir en la transacción de la propiedad inmobiliaria; pero para ello, para que haya transacción, es preciso que primero haya propiedad; y mirad por dónde, repito, os vamos a necesitar cada vez más, porque cada vez más claramente y sin torceduras vamos a fomentar la propiedad privada.

El Ministerio tiene en sus manos el más eficaz de los resortes: la legislación protectora, y la ha de emplear para que todas las casas que se construyan con ayuda estatal se levanten orientadas hacia el más rápido y eficaz sistema de acceso a la propiedad.

No queremos, y lo consideramos un mal, aunque a veces sea un mal necesario, que la construcción derive de un modo colectivo hacia el arrendamiento, ni siquiera hacia el acceso a la propiedad, cuando los plazos son tan lejanos que destruyan el aliciente. El arrendamiento urbano o el acceso a muy largo plazo puede ser una fórmula obligada a determinadas situaciones de tránsito o de indigencia.

Nuestro esfuerzo, el esfuerzo total del Ministerio irá encaminado en adelante (...) a considerar superado el sistema de "Renta Limitada" para alcanzar la etapa ideal de la "Venta Limitada".

(...) no queremos una España de proletarios, sino una España de propietarios”

Desde entonces, las medidas para el fomento de la producción se ven complementadas con fuertes incentivos a la adquisición en propiedad, a la vez que se penaliza el régimen de alquiler y se abandona la vivienda pública -en alquiler- en favor de la vivienda protegida -en venta-.

Como dictaminó el ministro Arrese, la vivienda en alquiler quedaría relegada a situaciones de tránsito, y la vivienda pública, para situaciones de indigencia. El discurso que diera en 1959 marcaría el inicio de una era que llega hasta nuestros días, donde casi la totalidad de la vivienda que se produce -libre o protegida- va dirigida a la tenencia en propiedad.

La legislación sobre arrendamientos urbanos: congelación de precios y obligatoriedad de prórroga forzosa

Tras la guerra civil, ante la carestía de vivienda y para evitar el abuso en el alza de los precios mientras se recuperaba la situación, se regularon los arrendamientos urbanos obligando a la congelación de los precios y obligando a la prórroga forzosa indefinida. Estas medidas, que en principio protegían a los inquilinos, también resultaron completamente disuasorias para la inversión privada en ese sector. El hecho de que se mantuvieran durante cuatro décadas -desde 1946 hasta 1985⁴¹-, junto a todo tipo de ayudas a la compra

41 En la LAU de 1946, la LAU de 1956 y la LAU de 1964, hasta que se aprobara la

en detrimento del alquiler, llevaron a la retirada total del sector profesional de la vivienda para la renta, que dejaron de promoverse y se vieron proporcionalmente reducida en ese periodo del 50% al 20% de las viviendas principales.

El abandono de la Vivienda Pública por la Vivienda Protegida: de la “renta limitada” a la “venta limitada”

Con el invento de la vivienda protegida para la venta, el grueso de las ayudas públicas se destinarían a este fin. A mediados de los años 60 y principio de los 70 se abandona la construcción de la vivienda pública en alquiler y, ante las protestas de los inquilinos por las malas condiciones de habitabilidad en la que se encontraban, comienza a enajenarse una parte importante del patrimonio público existente. Todo esto además contribuye al impulso del régimen de propiedad frente al alquiler, como refiere Jesús Leal:

“Esta voluntad se manifiesta de forma explícita en España en los mediados de los sesenta cuando las reivindicaciones de los barrios de vivienda pública en alquiler plantean un serio problema de orden público al estado franquista debido al deterioro prematuro de sus viviendas. La respuesta fue un giro total en la promoción pública con el abandono de la producción de viviendas en alquiler para concentrarse en la producción de viviendas para la venta y en la enajenación progresiva del patrimonio público existente, este cambio acelera el crecimiento de la tenencia en propiedad.” (Leal Maldonado, 2004)

El incremento de la producción de vivienda

El repunte económico de los 60, unido a las medidas estatales de fomento de la construcción residencial, se plasman en más de una década de auge del sector, que comenzaría a principio de los sesenta y acabaría a mediados de los 70 con la primera crisis del petróleo y con la necesaria adaptación de la administración durante la transición española. Entre 1960 y 1980 se duplica el parque de viviendas, pasando de 7,5 a 15 millones, con un ritmo de construcción cercano a las 400.000 viviendas anuales, de las cuales casi la mitad eran viviendas protegidas, es decir, que habían sido promovidas con ayudas públicas, aunque esto, como vimos con anterioridad, no significara necesariamente que se destinasen a la población que más las requería.

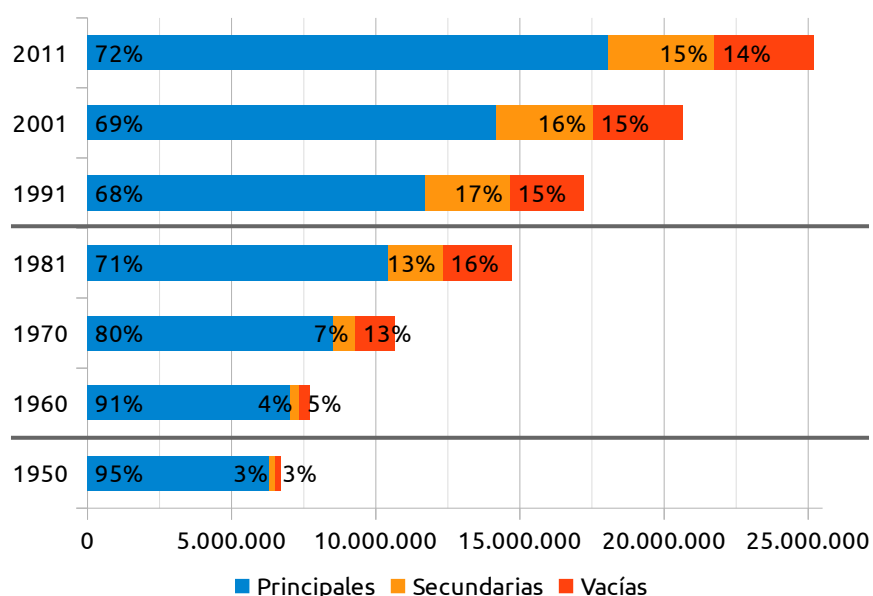
Los cambios en la distribución y el uso del parque de viviendas: viviendas desocupadas y propiedad

La producción de viviendas como motor económico, desligada de las necesidades habitacionales y posibilidades económicas de la población, junto con el desarrollo del sector turístico en el país,

Ley Boyer en 1985.

cambia radicalmente la configuración del uso del parque de viviendas, que sufre durante este periodo un fuerte incremento tanto en el número como en la proporción de viviendas vacías y secundarias. Si en 1960 las viviendas principales alcanzaban el 91% del total, en 1980 se habían reducido al 71% debido al incremento de las viviendas desocupadas. El número de viviendas vacacionales y de viviendas vacías tiene un crecimiento relativo durante ese periodo del 500%, frente al incremento del 50% de las viviendas principales. Así las viviendas secundarias pasan de 330.000 y suponer el 4% del parque de viviendas en 1960, a 1.900.000 y alcanzar el 13%. Por su parte las viviendas vacías pasan de 370.000 y el 5% de las viviendas totales, a 2.400.000 con el 16% del total⁴².

Gráfico 5. Evolución de la distribución del parque de viviendas en España según su uso, en porcentaje del total. Serie 1950-2011

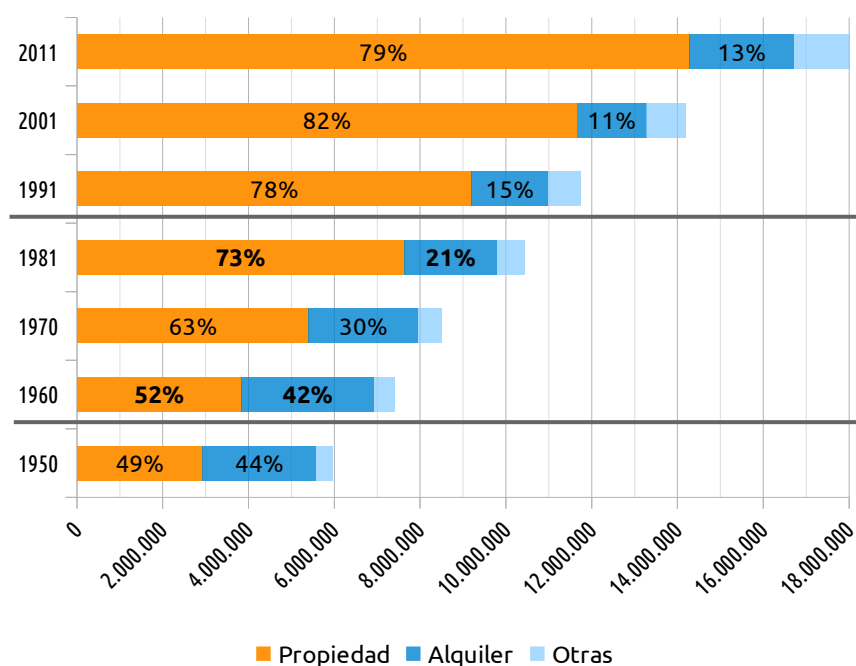


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE, Censos de Población y Vivienda, Informe Nacional España Habitat II Evolución de la situación de la vivienda (1996) y Alguacil et al (2013)

Igualmente las medidas adoptadas tienen su efecto sobre la distribución de la tenencia de las viviendas principales, con un incremento desahogado de la propiedad, que se duplica en número, pasando de 3,8 a 7,6 millones, y pasan de suponer el 52% al 73% del total de las principales. Al mismo tiempo se produce un fuerte descenso del arrendamiento, tanto en número, que pierde un millón de los tres que tenía, como en proporción, pasando del 42% en 1960 a tan sólo el 21% en 1980.

⁴² Fuente: INE. Censos de Población y Vivienda, Informe Nacional España Habitat II Evolución de la situación de la vivienda (1996) y Alguacil et al (2013)

Gráfico 6. Evolución en España del número de viviendas principales y por régimen de tenencia 1950-2011.



Fuente: Elaboración propia a partir de: INE Censos de Población y vivienda 1991, 2001 y 2011; Informe Nacional España Habitat II Evolución de la situación de la vivienda (1996)

Aunque el giro más pronunciado en el uso y la distribución del parque de viviendas se produce durante este periodo, se continuará evolucionando en la misma dirección durante las siguientes décadas hasta la gran crisis del sector inmobiliario en 2008, como se puede ver en los gráficos anteriores y se analiza en los siguientes epígrafes.

B. De los años 80 al 2000: La política continuista de la democracia

Con la llegada de la democracia, la política de vivienda mantendrá los mismos objetivos que se instauraron durante el régimen franquista: el estímulo de la economía y la generación de empleo. No obstante, dentro de ese mismo marco de fomento de la construcción y de la propiedad privada, se producen dos cambios importantes: con el objetivo de dirigir las ayudas directas a sectores de población con menores recursos, se pasa de las ayudas al ladrillo a las ayudas a la persona, mientras que para continuar fomentando la producción mercantil, se introducen las exenciones fiscales en el IRPF por la adquisición de vivienda. Esta dirección se ve reforzada por el Decreto Boyer a mediados de los 80.

Además desde principio de los años 80 se va efectuando el traspaso de las competencias en vivienda a las comunidades autónomas.

La política directa: de las ayudas al ladrillo a las ayudas a la persona

Tras el descontrol sostenido durante la dictadura con la vivienda protegida y la población a que acababa beneficiándose, comienza a procurarse que la intervención del estado pudiera dirigirse a sectores más necesitados, convirtiendo paulatinamente las ayudas a la oferta en ayudas a la demanda. De esta forma se determinan las ayudas en función de la renta del hogar y se regulan⁴³ las condiciones de la vivienda protegida, limitando la superficie máxima y los precios máximos de venta.

Las prestaciones del estado se dirigirán fundamentalmente a facilitar la adquisición de vivienda protegida, al tiempo que se fomenta su construcción por medio de promotores privados. La promoción pública estatal, ya retirada de la vivienda en alquiler, se va retrayendo también de la vivienda para la venta.

Durante la décadas de los 80 y de los 90, cuando los intereses de los créditos son muy elevados y la banca privada no ha entrado en el sector hipotecario, las ayudas públicas van a consistir fundamentalmente en la asignación de financiación cualificada obtenida mediante convenio del Ministerio de Obras Públicas⁴⁴ con entidades de crédito públicas y privadas y con las cajas de ahorro. Además de facilitar el acceso a crédito, se subsidian los intereses de la hipoteca y se conceden subvenciones personales por una parte del coste total de la vivienda.

Sin embargo, la adquisición de vivienda protegida no era una opción a la que pudiera acceder todo el mundo, ya que por una parte, por su escasez tenía que intervenir la suerte para ser adjudicatario de una de ellas, mientras que por otra parte, la compra continúa sin ser una opción al alcance de los segmentos de población con pocos recursos, y que por lo tanto no pueden ni llegar a ser demanda efectiva.

La política indirecta: las exenciones fiscales a la adquisición de viviendas

Al mismo tiempo se incrementa el apoyo a la producción mercantil mediante exenciones fiscales a la adquisición de viviendas de cualquier tipo -libre y protegida- y para todos los tramos de renta. Esta medida que no redistribuye entre los que más lo necesitan, sino que resulta claramente regresiva, se ha mantenido hasta 2012⁴⁵,

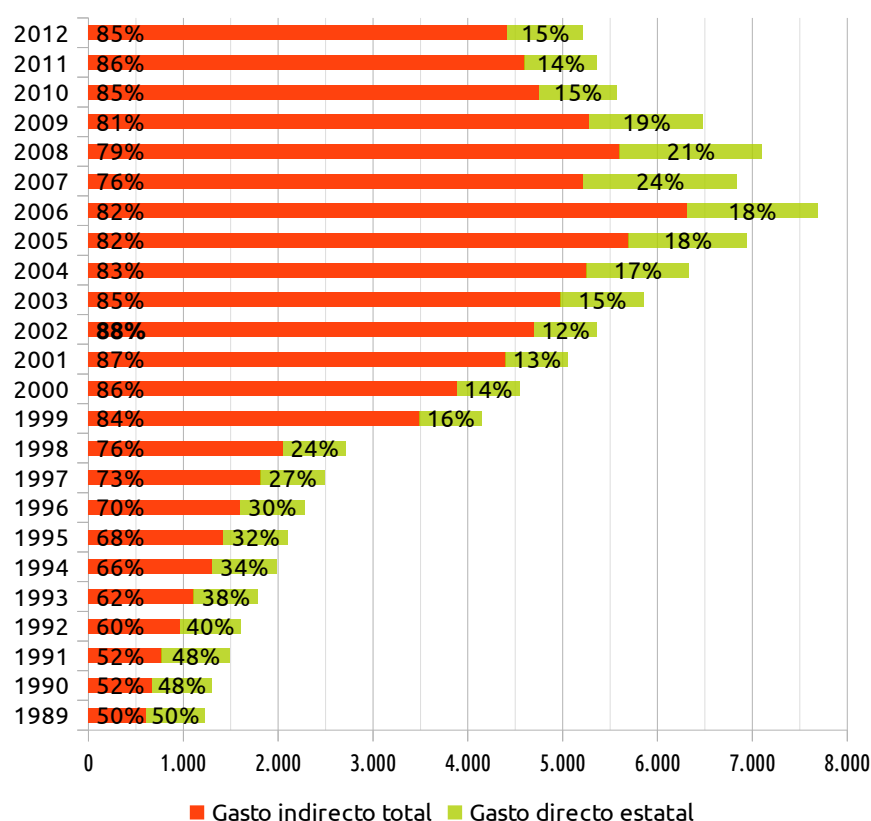
43 Real Decreto 12/1976 sobre inversión en vivienda y el Real Decreto Ley 31/1978 sobre Política de Vivienda de Protección Oficial

44 La política de vivienda durante la democracia está a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) entre 1976 y 1990. Posteriormente este ministerio irá cambiando de asignaciones y con ello también de nombre, pasando a ser el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT) entre 1991 y 1993, el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente (MOPTMA) entre 1994 y 1995 y Ministerio de Fomento desde 1996 hasta la actualidad.

45 En la actualidad sigue existiendo, pero sólo para las hipotecas constituidas antes

superando con creces la cuantía de las ayudas directas del estado. Comienzan en 1978, adquiriendo protagonismo paulatinamente hasta que en 1998 estas prestaciones ascienden al 76% del gasto total del estado en vivienda. No obstante será a partir de ese año, con el comienzo del boom inmobiliario, y durante toda la década siguiente, cuando alcancen las mayores magnitudes, superando hasta 2012 el 83% del gasto total del Estado en vivienda.

Gráfico 7. Evolución del gasto indirecto -en deducciones del IRPF- y del gasto directo estatal en vivienda. Serie 1989 y 2012 (en millones de €)



Fuente: Elaboración propia a partir de Base de datos Badespe, Instituto de Estudios Fiscales, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas; y Presupuestos del Estado Consolidados.

Un nuevo impulso a la economía: el Decreto Boyer

Con la entrada de España en la Comunidad Económica Europea⁴⁶ y la necesidad de darle mayor impulso al crecimiento de la economía, se vuelve a optar por emplear al sector de la construcción como motor de arrastre. Con el Decreto Boyer de 1985 se incrementan las medidas liberalizadoras a favor del mercado, aumentando las ayudas indirectas para cualquier tipo de vivienda -libre o protegida- e

de 2013

46 El 12 de Junio de 1985 España firma el *Acta de Adhesión de España a las Comunidades Europeas*, por el que ingresa en la Comunidad Económica Europea

incluyendo en la desgravación las no principales. Además en la regulación del alquiler se pasa de la congelación de los precios y las prórrogas indefinidas, que tras 30 años habían expulsado al sector profesional del ámbito del arrendamiento, a la desprotección total del inquilino, eliminando cualquier control en la regulación de las rentas o para la seguridad de permanencia.

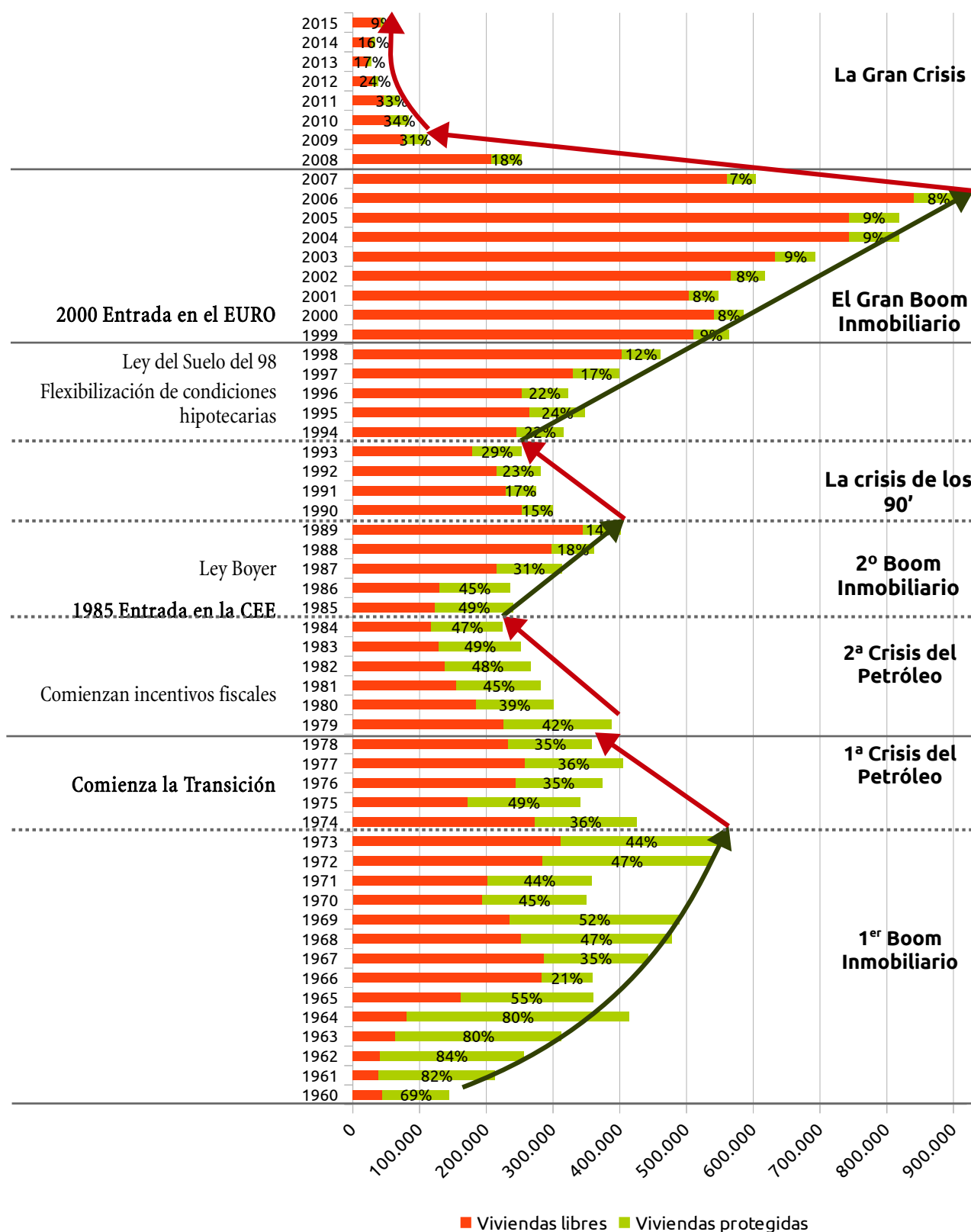
La distribución de la producción: más vivienda libre y menos protegida

En la primera década de la democracia se sufre la crisis económica arrastrada por la crisis del petróleo del 73, a la que posteriormente se sumaría también la del 79. Durante esos años disminuye notablemente la construcción residencial, especialmente a principios y mediados de los años 80, y aunque esto afecta también a la producción de viviendas protegidas, la proporción respecto al total seguirá manteniéndose cercana al 50% como podemos observar en el Gráfico 8.

Con la mejora de la economía de finales de los 80, se produce un boom inmobiliario que se dedica a la producción de vivienda libre en detrimento de la protegida, cuya producción anual se reduce a la mitad y la proporción respecto al total al 14%⁴⁷. El aumento del número de hogares por la emancipación de la generación del baby boom, la mejora en la renta de las familias, y las facilidades crediticias, generan un aumento de la demanda que se verá trasladada hacia el aumento de los precios. Ante la buena marcha del mercado, la política directa del estado se va retirando del escenario, para quedarse principalmente en el apoyo a los sectores de población más vulnerables. (Pareja Eastaway & Sánchez Martínez, 2012)

47 Datos proyectos de ejecución visados. CSCAE

Gráfico 8. Evolución de la producción anual de viviendas libres y protegidas en España. Serie 1960–2015.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos sobre proyectos de ejecución visados del CSCAE, en Vergés Escuín, 2005 e Informes Trimestrales.

El uso y la distribución del parque de viviendas: se acentúa la tendencia del franquismo.

Al final del periodo de referencia el parque de vivienda se había incrementado en más de 6 millones de viviendas, de las cuales 2,5 millones eran viviendas no principales, lo que supone un crecimiento relativo del 57% frente al incremento del 36% de las viviendas principales. De esta forma en 2001 se alcanzan las 515 viviendas por cada 1000 habitantes frente a las 390 que había en 1981.

Por otra parte, con las medidas implementadas el alquiler privado sigue disminuyendo a lo largo de los años 80 y 90, alcanzando su porcentaje mínimo en 2001 con el 11,4%⁴⁸. La oferta de arrendamiento se dirige a usos temporales -estudiantes, movilidad laboral temporal.-, se encuentra en malas condiciones y los precios son excesivamente elevados.

La vivienda social -en alquiler-, sigue siendo la gran ausente del sistema, quedando destinada mayoritariamente para población de muy escasos recursos. Además suele estar mal posicionada respecto a su relación con el resto de la ciudad, lo que también ha favorecido la formación de barrios marginales de dudosa habitabilidad y difícil gestión pública.

El traspaso de competencias

En Andalucía la política de vivienda traslada y asume las directrices marcadas desde los planes de vivienda estatales, obteniendo resultados muy similares en cuanto a la producción, el uso y la distribución de la tenencia de la vivienda. No obstante, desde finales de los años 80, se ponen en marcha algunos programas que detallaremos más adelante y que supusieron un apuesta hacia la rehabilitación, la vivienda pública, la integración de la autoconstrucción en las actuaciones y la descentralización mediante la incorporación de las entidades municipales.

C. De 1998 a 2007: la exacerbación del neoliberalismo económico en la política de vivienda, el Gran Boom Inmobiliario

A finales de los años 90, España precisa impulsar el proceso de convergencia económica con la Unión Europea ante la inminente entrada de la moneda única, el euro, y de nuevo se mira al sector de la construcción para acelerar el crecimiento. Al momento de expansión económica se le suman la ley del suelo del 98, por la que se permite la construcción sobre todo territorio que no fuera objeto de protección, y la flexibilización de las condiciones de las hipotecas. Como resultado hemos tenido el más largo y acentuado periodo de boom inmobiliario conocido hasta el momento.

Mientras, ante la buena marcha del mercado, el estado delega toda la

⁴⁸ INE. Censos de Población Vivienda 2001

financiación de la vivienda en las entidades privadas, y las políticas públicas directas van retrocediendo en favor de las fiscales que llegan a su máximo exponente.

La liberalización del suelo para la construcción

Como primera medida se aprueba la Ley del Suelo de 1998 que supone la liberalización total del territorio, y por la cual se puede urbanizar todo lo que no esté protegido. Esto favorece procesos especulativos que se sustentan sobre dos nefastas líneas de acción: la depredación del territorio en base a modelos urbanos insostenibles, favorecidos por las propias entidades municipales, y el alza continuada de los precios del suelo y de la vivienda que a su vez actúa como reclamo de la inversión.

La flexibilización de las condiciones hipotecarias

Desde los años 90 el Estado se va retirando de la financiación de la vivienda, hasta cerrar el Banco Hipotecario en 1998. Las Entidades bancarias privadas, que hasta entonces se habían mantenido al margen, van entrando en el sector, acompañadas de una importante flexibilización de las condiciones hipotecarias: Se produce una disminución de los tipos de interés del 16,7 en 1990 al 4,7 en 1999, se alargan los plazos de amortización, y se minoran los requisitos para la concesión de los créditos. Estas medidas, junto con la mejora de la economía de los hogares, facilitan que gran parte de la población pueda absorber los incrementos de los precios que se estaban produciendo por los procesos especulativos del mercado.

La superproducción de vivienda libre y la retirada del Estado de la acción directa

Se produce una aceleración en el crecimiento del sector inmobiliario, alcanzando la cifra récord de producción de más de 900.000 viviendas en 2006. Lejos de intentar controlar lo que estaba sucediendo, las Administraciones Públicas tanto estatales como regionales, se acomodan en la idea de que el mercado se valía por si mismo para procurar el acceso a la vivienda de los ciudadanos. Las políticas directas retroceden, descendiendo hasta el 0,08 del PIB en favor de las ayudas indirectas, que alcanzan valores máximos y superan el 80% del gasto total del Estado en vivienda durante ese periodo.

En este sentido se expresa el sociólogo Luis González Tamarit sobre la política de vivienda en Andalucía a inicios del siglo XXI:

(...) El protagonismo público fue sustituido por una actividad de apoyo al sector inmobiliario, que entonces estaba en “efervescencia”. El resultado fue que la política pública se fue diluyendo. Se eliminaron directamente algunos programas y otros fueron mantenidos en stand by. Se introdujeron cambios sustanciales en la gestión del importante patrimonio público,

que no mejoraron su funcionamiento. La justificación general de estos cambios era que dada la potencia del sector privado, sólo era necesario que la Administración Pública asumiera la función de moderador de los desajustes del mercado. Sólo eso. Subyacía en esta estrategia política, la idea de la necesidad de “modernizar” el sector inmobiliario, aligerándolo de presencia pública y la ingenua confianza en que el sector privado (¿la mano oculta reguladora?) era capaz, con ligeras retoques (ayudas públicas) de solventar la necesidad de vivienda. (González Tamarit, 2013)

El mercado, que se había quedado como proveedor casi exclusivo de alojamiento, se vuelca en la vivienda libre, donde puede maximizar sus beneficios. Esto va en detrimento de la vivienda protegida cuya producción sigue retrocediendo hasta alcanzar valores mínimos tanto en número como en proporción, con tan sólo el 7% en 2007

Durante este tiempo, y hasta que las entidades financieras cierran el crédito, acceder a una vivienda protegida equivalía a un premio de la lotería, tanto por su escasez como por la diferencia de precio con la vivienda del mercado, lo que daba la posibilidad de venderla pagando la sanción pertinente y aun así, obtener una alta rentabilidad.

Al mismo tiempo, en los 10 años de expansión, la vivienda libre triplica su precio, haciéndose inalcanzable para cada vez más sectores de población, mientras que limita considerablemente la vida de los hogares que compran o alquilan bajo esas condiciones.

D. De 2008 en adelante. La inacción y falta de respuesta de los poderes públicos ante la crisis económica y socio-habitacional

Cuando estalla la burbuja inmobiliaria, nos queda un parque residencial altamente desaprovechado, con más de 25 millones de viviendas que corresponden a unas 540 por cada 1000 habitantes. De ellas más de 7 millones son no principales, lo que supone casi un 30 %, con 3,7 millones de viviendas secundarias y un 3,4⁴⁹ millones de viviendas vacías. El stock de vivienda nueva acumulado llega a su culmen en 2009 con casi 650.000 unidades⁵⁰. En cuanto a las viviendas principales, el 80% se ocupan por sus propietarios⁵¹, aunque de estas el 42% se encuentran hipotecadas.

Pero a pesar de haberse construido más viviendas que nunca, muchas de ellas, ya sea por su precio, ubicación o características, no se corresponden con las necesidades ni posibilidades de gran parte de la población, por lo que frente a la gran cantidad de viviendas que permanecen vacías, se encuentran una multitud de personas que no pueden acceder a la vivienda o que apenas pueden mantener la que

49 Fuente: INE. Censos de población 2011.

50 Datos del Ministerio de Fomento. Informe sobre el Stock de Vivienda Nueva 2015.

51 Datos Ministerio de Fomento

ocupan, realizando un esfuerzo salarial excesivo para afrontar el pago.

La crisis económica viene a agravar esta situación, con el cierre de la financiación por parte de las entidades bancarias -también para vivienda protegida-, y el fuerte incremento del desempleo.

De esta forma, junto a la crisis económica se desatará una importante crisis socio-habitacional. A las personas que ven impedido su derecho a vivienda, se les sumarán las que en situación de desempleo de algún miembro de la unidad familiar, les es imposible continuar con el pago de la cuota hipotecaria o del alquiler. Comienza un periodo de ejecuciones hipotecarias y desahucios masivos -también de arrendamiento- que pondrán en la calle a cientos de miles de familias, sin que éstas obtengan ninguna respuesta por parte de los poderes públicos.

Las ayudas directas: más alquiler y más rehabilitación, pero con menos inversión pública

Tras el estallido de la burbuja los planes de vivienda no continúan con las medidas de estímulo de la producción mercantil y se centran en el alquiler, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas⁵². Sin embargo, y a pesar de los crecientes problemas de la población, se ha continuado reduciendo el gasto directo estatal hasta quedarse en un exíguo 0,05% del PIB, con lo que la cuantía que se dedica a la política de vivienda sigue siendo absolutamente insuficiente para garantizar el derecho de la población a una vivienda digna y adecuada tal como reza el texto constitucional.

La esperada y tardía eliminación de las exenciones fiscales

Después de 34 años en funcionamiento, en 2012 se retiran las exenciones fiscales para las adquisiciones de viviendas posteriores a esta ley -se mantienen para las adquiridas con anterioridad-. Para entonces, las ayudas indirectas habían acaparado el 80% del gasto del Estado en vivienda para el periodo comprendido entre 1989 y 2012.

Una Ley del suelo sin efecto

También la nueva Ley del suelo de 2008, que obliga a reservar un 30% de suelo urbanizado a la vivienda protegida, llegará en el momento en que la construcción ha caído en picado, por lo que no deja ver sus efectos sobre la situación de la vivienda.

Mayor precariedad a los inquilinos

En 2013 se aprueba la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento

⁵² El último plan estatal de vivienda es el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

del Alquiler de Viviendas⁵³, con la que se pretende ampliar el sector aumentando los poderes del arrendador a costa de hacer aun más precaria la situación del inquilino. Entre las medidas más significativas se encuentra la reducción de la prórroga forzosa de 5 a 3 años, con la consiguiente merma en la estabilidad y seguridad de permanencia para el arrendatario.

⁵³ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

4.3. La política de vivienda en Andalucía

Cuando se produce el traslado de competencias, Andalucía presenta un sistema residencial muy similar al del resto de la nación. Después de más de dos décadas de políticas de fomento de la producción de vivienda en el mercado y de la propiedad como único sistema de acceso, la configuración del uso y de la tenencia del parque de viviendas en esta región, también se había visto completamente modificada.

En 1981 la especulación inmobiliaria ya había reducido la proporción de viviendas principales al 71,1% del parque total, con un 11,5% de viviendas secundarias y un 17% de viviendas vacías. Al mismo tiempo el arrendamiento había descendido al 16,9% de las viviendas principales, frente al 75,7% de la tenencia en propiedad. Estas cifras se mantendrán con pocas variaciones hasta la actualidad, alcanzando su valor más extremo en 2001 con el 68,4% de viviendas principales de las cuales sólo el 9,2% estaban bajo régimen de alquiler.⁵⁴

Durante las siguientes décadas, las políticas autonómicas le darán continuidad a las políticas nacionales, que seguirán teniendo un papel determinante en el sector como vimos en el epígrafe anterior, por lo que la configuración del sistema residencial en Andalucía seguirá un camino bastante similar a la del resto del Estado.

A. Los programas socio-habitacionales

No obstante, también se ha estado intentado insertar nuevos programas y medidas que se distancien de la lógica mercantilista estatal y se acercaran a las necesidades habitacionales específicas de Andalucía (Pavón Rodríguez, 2010). Para ello, explica el sociólogo y urbanista Luís González Tamarit, contaron con un conocimiento “orgánico” de la realidad que provenía de dos fuentes principales: de un lado la investigación académica y los estudios de la propia administración sobre tipologías y modos de habitar locales; por otro lado, la participación que tuvieron algunos dirigentes políticos, funcionarios y técnicos en los movimientos vecinales de finales de los 70’ y principios de los 80’, y que les procuró un conocimiento directo de los problemas y reivindicaciones ciudadanas (González Tamarit, 2010). Además estuvieron en contacto con experiencias internacionales como las cooperativas de vivienda uruguaya⁵⁵, de las que pudieron aprender *algunas claves*⁵⁶ que aplicarían en los nuevos

⁵⁴ Fuente: INE. Censos de Población y vivienda 1981, 1991, 2001, 2011.

⁵⁵ Las cooperativas de vivienda uruguayas son un referente internacional en cuanto acceso a la vivienda, ya que conjugan un marco jurídico y financiero estatal con la participación de los usuarios en todo el proceso, incluido la construcción de las viviendas para la modalidad de ayuda mutua, acompañados por equipos técnicos interdisciplinares. Este sistema ha posibilitado el acceso a la vivienda a más de 30.000 familias de bajos ingresos. Lo trataremos más extensamente en el capítulo sobre experiencias internacionales

⁵⁶ Ver Nahoum, B (2013): *Algunas claves. Reflexiones sobre aspectos esenciales de*

programas habitacionales. Con todo esto se pusieron en marcha algunas de las medidas más innovadoras e interesantes de lo que ha sido la política de vivienda en Andalucía.

“Cuando en los años ochenta se creó, en Andalucía, una corriente de pensamiento y de práctica que trató de dar nuevas respuestas a la cuestión del alojamiento, se estaba trabajando en un territorio de frontera: fórmulas como la Autoconstrucción (la producción de vivienda por los propios moradores) la Rehabilitación del Patrimonio (recuperar lo construido para alojar a la gente) o la Arquitectura Bioclimática (uso de fórmulas eficaces de construir recuperando elementos y diseños tradicionales para asegurar confort climático) daban respuestas muy eficaces (miles de viviendas) en el límite de la práctica usual.”(González Tamarit, 2009)

De esta forma se pusieron en marcha algunas actuaciones que se desarrollaban con bastante independencia respecto de los programas marcados por el gobierno central. Entre ellas son destacables el *Programa de Rehabilitación Preferente*, y el *Programa de Autoconstrucción de viviendas protegidas*, así como la apuesta por continuar promoviendo la vivienda pública cuando se estaba dejando de hacer en el resto del Estado.

La rehabilitación de la vivienda

El Programa de Rehabilitación Preferente, que más adelante se llamaría de Rehabilitación Autonómica, se aprobó en 1985 y continúa vigente en la actualidad⁵⁷, siendo a lo largo de todos estos años uno de los programas autonómicos más importantes, con más de 170.000⁵⁸ actuaciones ejecutadas hasta 2015.

Este programa surge ante la falta de incidencia que estaba teniendo las medidas estatales⁵⁹, sobre gran parte del parque de viviendas deterioradas del territorio andaluz, cuyos propietarios tenían dificultades para acceder a la financiación del gobierno central. Estas ayudas se estaban concentrando mayoritariamente en las grandes ciudades y en los promotores con mayor solvencia para soportar los plazos de entrega de las cuantías económicas. Mientras, se quedaban sin cubrir las necesidades de intervención en viviendas situadas en

la vivienda cooperativa por ayuda mutua. Montevideo. Ed. Trilce

57 Se aprobó en 1985 con el *Decreto 238/1985, de 6 de noviembre, por el que se regulan ayudas para obras de conservación y mejora de viviendas en municipios de actuación preferente en rehabilitación*, y desde entonces, con las adaptaciones consideradas pertinentes, ha sido incluido en toda la planificación autonómica para la rehabilitación, desde el *I Plan de Vivienda y Suelo de Andalucía 1992-1995*, hasta el *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* vigente en la actualidad

58 Fuente: Balances Anuales de los Planes de Vivienda y Suelo. Consejería de Fomento y Vivienda. Secretaría General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura.

59 En concreto el *Real Decreto 2329/1983 sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano*

ámbitos rurales, en poblaciones de menor tamaño y más alejadas de los núcleos principales, y/o pertenecientes a familias de bajos ingresos.(Pavón Rodríguez, 2010)

Mediante este programa, y contando con la gestión directa de los Ayuntamientos de los municipios designados de Actuación Preferente a tal fin, se otorgan subvenciones para la ejecución de las obras de conservación y mejora de pequeña cuantía dirigidas principalmente a solventar problemas estructurales y de habitabilidad de las edificaciones residenciales existentes. Con estas ayudas, que en primera instancia eran del 50% del presupuesto de ejecución material, se pueden sufragar los costes de materiales, teniendo la propiedad la opción de aportar su propia mano de obra para auto-rehabilitar la vivienda o contratarla externamente. Además la Consejería aportaba el proyecto técnico y la dirección de obras para garantizar la calidad de los trabajos.

Las viviendas de Autoconstrucción

El Programa de promoción pública de vivienda en régimen de autoconstrucción⁶⁰, se inicia en 1988 y, salvo en el municipio de Marinaleda, donde aun se mantiene con excelentes resultados, en el resto de Andalucía se extinguió con el III Plan de Vivienda y Suelo 1999-2002. Durante este tiempo se construyeron 3.373 viviendas de promoción pública a lo largo de 172 municipios andaluces. Con este programa se pretendió facilitar el acceso a la vivienda a personas de escasos recursos en municipios medianos y pequeños principalmente del ámbito rural. Se basaba en la tradición auto-constructora de estas poblaciones, incorporando la organización colectiva y otras claves de funcionamiento de las cooperativas uruguayas por ayuda mutua, que fueron fuente de inspiración para la propuesta (Junta de Andalucía, 2008)

Este programa se propuso establecer un marco de colaboración que sumase los recursos existentes entre las posibles partes implicadas: la administración autonómica, las administraciones locales y los propios destinatarios de las viviendas.

Así la Junta de Andalucía aporta la financiación, en forma de créditos reembolsables, para la adquisición de materiales y además dispone la asistencia técnica para la redacción de los proyectos y la dirección de las obras. Por su parte los Ayuntamientos aportan los suelos para edificar, seleccionan al grupo de autoconstructores, y participan en la gestión de la ejecución de las viviendas, económica y técnicamente. Los autoconstructores aportan su mano de obra para la construcción de las viviendas, que realizan de forma colectiva sin tener ninguna previamente asignada hasta que se concluyen las viviendas.

Aunque los resultados no fueron cuantitativamente muy numerosos,

60 Decreto 120/1988, de 23 de marzo, por el que se regulan las actuaciones de promoción pública de vivienda en régimen de autoconstrucción.

cualitativamente si hubo logros muy importantes, como explican desde la propia D.G. de Arquitectura y Vivienda:

“Esta iniciativa demuestra que existen opciones alternativas a las empleadas habitualmente para la resolución del complejo problema del acceso a la vivienda para las personas con escasos recursos.

Como principales enseñanzas cabría destacar la capacidad de las personas para organizarse colectivamente para desarrollar proyectos.

Igualmente cabría destacar la potencialidad de las administraciones cuando se trabaja conjuntamente.

Y como consecuencia de lo anterior, la capacidad de las administraciones y de la ciudadanía para trabajar conjuntamente en proyectos de envergadura.

El resultado demuestra que la participación de la ciudadanía en estos proyectos, aunque pueda suponer dificultades añadidas en algunos aspectos, comporta grandes beneficios, tales como la calidad de las viviendas por el cuidado en su construcción, la participación en la toma de decisiones, el ahorro de costes, la identificación de los usuarios con las viviendas, el aprendizaje de nuevos oficios por los participantes, etc.”

Esta práctica obtuvo la calificación “Good” en el VII Concurso Internacional de Dubai 2008.

En los dos programas expuestos se exploran cuestiones como la participación de los usuarios en la definición y ejecución de sus propias soluciones habitacionales o la implicación de los ayuntamientos en la gestión de las actuaciones, en un esfuerzo de descentralización y de aproximar las administraciones públicas a la ciudadanía. Además con el programa de rehabilitación preferente se realiza una clara apuesta hacia la conservación y el mantenimiento del patrimonio edificado, mientras que el programa de autoconstrucción recaba sobre el lado de la organización colectiva.

Una apuesta inicial por la Vivienda de Promoción Pública

Junto a estos programas se desarrolla también ampliamente la promoción pública de viviendas en alquiler, recuperando la dimensión social para facilitar el acceso a la vivienda a la población con menores ingresos. En esta ocasión se procura trabajar con la escala y la ubicación de las promociones, intentando evitar los polígonos residenciales de grandes dimensiones de los planes estatales de los años 60 y 70, que situados en las zonas periféricas de las ciudades, derivaban en barriadas marginales. En el periodo que transcurre entre 1984-1991, se construyeron en Andalucía cerca de 30.000 viviendas de promoción pública en régimen de

arrendamiento. Esto supone que durante esos 8 años, la producción fue de casi 4.000 viviendas sociales anuales. Sin embargo la cifra va descendiendo durante la década de los 90 hasta quedar prácticamente extinguida durante la primera década del 2000.⁶¹

Por otra parte, la Comunidad Autónoma heredó del Estado un patrimonio público residencial de más de 150.000 viviendas, mayoritariamente de las edificadas en grandes polígonos durante las décadas de los 50, 60 y 70. Se trata fundamentalmente de barrios que se encuentran desestructurados urbanística y socialmente, donde la población ha sido reubicada desde otros lugares y además de un fuerte desarraigo, adolece graves problemas de exclusión social como drogadicción, desempleo, analfabetismo... La Administración Central en gran medida se había desentendido de la gestión, y muchos de estos barrios se encontraban en avanzado estado de deterioro, con una acusada falta de mantenimiento y otros problemas derivados como las ocupaciones irregulares. La rehabilitación del patrimonio público residencial por tanto se convierte en otra de los objetivos prioritarios de la política de vivienda andaluza. En este sentido la forma de intervención evolucionará a través de los sucesivos planes de vivienda, de la rehabilitación de edificios o viviendas independientes, a la rehabilitación integral de barriadas con oficinas trasladadas a los propios focos de actuación.

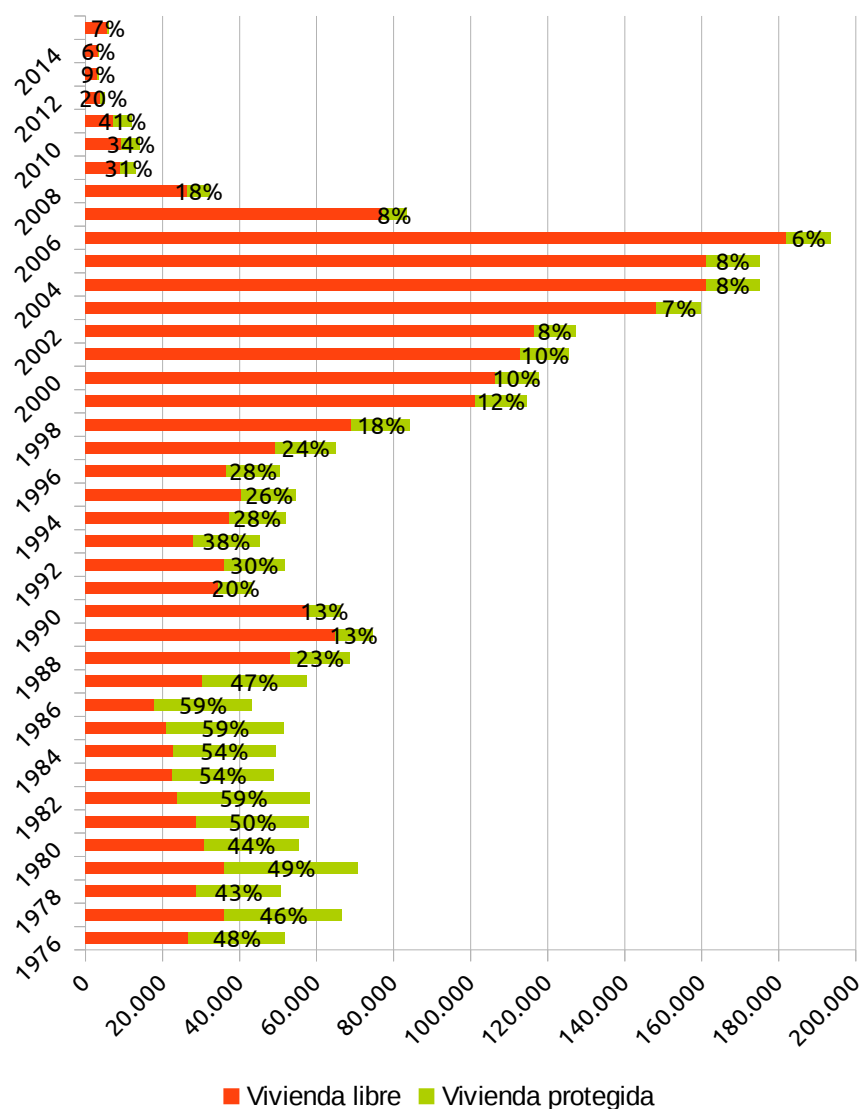
B. El paralelismo con el sistema residencial nacional

Sin embargo, al mismo tiempo que se van ensayando programas que pretenden integrar en la política de vivienda autonómica aspectos sociales, urbanísticos o ambientales, desde el gobierno central, a través de la política fiscal y de los planes de vivienda estatales, se marcan otras directrices de carácter más mercantilistas por las que se rigen una buena parte de planes de vivienda autonómicos. Esto determina definitivamente la balanza final hacia el fomento de la producción residencial en el mercado, con claro carácter cuantitativo, y hacia la tenencia en propiedad como forma casi exclusiva de acceso.

El resultado es que la promoción residencial a cargo del sector empresarial, seguirá en Andalucía una trayectoria muy similar a la del resto de la nación, dirigiéndose mayoritariamente hacia la vivienda libre, con el abandono paulatino de la vivienda protegida. En los momentos de expansión económica, cuando la producción de viviendas se ve multiplicada, aun se acentúa más este fenómeno, como podemos observar en el boom de finales de los 80 y en el más reciente de la primera década del siglo XXI. Podemos comprobar en el Gráfico 9. como el comportamiento es prácticamente calcado a lo que vimos a nivel nacional.

61 Fuente: Pavón, 2010; Rodríguez Galadí 2010 a partir de datos de D.G. Vivienda y Arquitectura ; D.G. Urbanismo ; EPSA

Gráfico 9. Evolución de la producción de vivienda libre y protegida en Andalucía. Serie 1976-2015



Fuente: Elaboración propia a partir de datos sobre proyectos de ejecución visados del CSCAE, en Vergés Escuín, 2005 e Informes Trimestrales.

Igualmente ocurrirá con la evolución de la configuración del uso y la tenencia del parque de viviendas

La carencia de diagnósticos socio-habitacionales

Pero a pesar de los desajustes existentes en nuestro sistema residencial, se han sucedido cuatro planes de vivienda en la Comunidad Autónoma sin la elaboración de **ningún diagnóstico previo** que sustente las medidas que desarrollan, o al menos sin que se haya puesto en conocimiento de la ciudadanía. El estudio de las necesidades, posibilidades y expectativas residenciales reales de la población continúa sin ser objeto de interés de las políticas públicas. Más allá del acierto de algunos programas, la vivienda sigue

sirviendo más al crecimiento de la economía que a la satisfacción del derecho a vivienda de la población.

Aunque partir de 2008 se incluye la financiación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo para aquellos ayuntamientos que lo soliciten, requiriendo la inclusión de un mínimo diagnóstico de necesidades⁶², no se obliga su redacción ni se condiciona para el acceso a las ayudas del plan. Además los propios planes autonómicos que exigen los diagnósticos a nivel local, no incluyen uno propio de ámbito regional

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, la Administración Autonómica pretende dar un paso al frente con la aprobación de *la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*⁶³. Sin embargo no cambia mucho la situación, ya que aunque reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada a las personas residentes en Andalucía, no compromete a las administraciones públicas a garantizar este derecho, sólo a que dirijan su actividad hacia ese objetivo. Esta ley también recoge la creación del **Observatorio de la Vivienda** y da 6 meses de plazo para su establecimiento. Esta instancia, que hubiera sido una herramienta fundamental para tener un conocimiento sobre el sistema residencial, no llega a ponerse en marcha y hasta la fecha⁶⁴ no se ha hecho nada público sobre su funcionamiento.

Por otra parte, la **Ley de la Función Social de la vivienda**⁶⁵, que enfrentaba el derecho a una vivienda digna con el derecho a la propiedad privada, fue recurrida por el gobierno central y suspendida en sus artículos esenciales por el Tribunal Constitucional. Esta ley pretendía establecer medidas para impedir los desahucios en determinadas circunstancias de vulnerabilidad social y además instrumentaba la sanción de las viviendas vacías pertenecientes a entidades jurídicas.

La situación actual: La dependencia del gasto en vivienda de los ciclos económicos

El vigente **Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**⁶⁶ (PVRA) pone por primera la mayor parte del esfuerzo en el alquiler, sobre todo en cuanto a lo que la aportación de la propia Junta de Andalucía se refiere, sin embargo, al igual que en el caso estatal, el gasto público es muy limitado

62 Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Córdoba

63 Ley 1/2010, de 8 Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

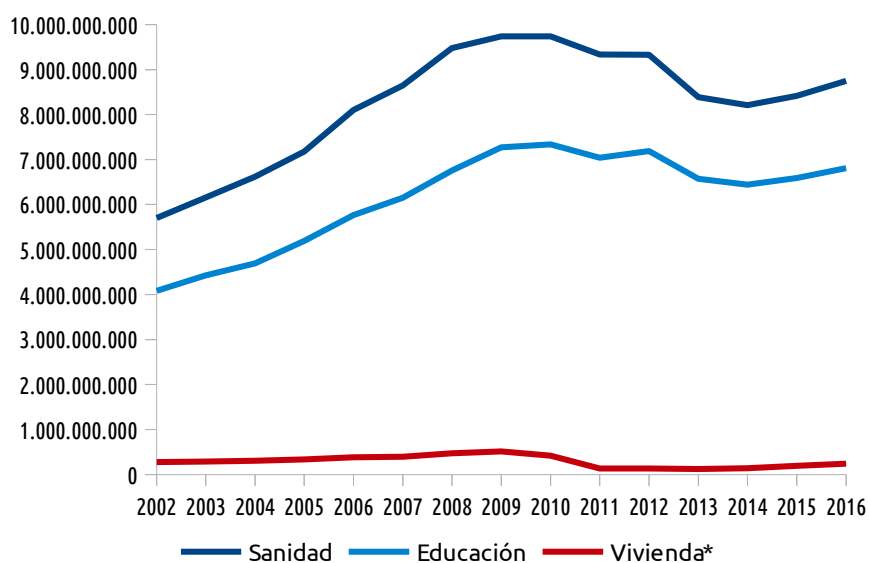
64 Última revisión en mayo de 2017

65 Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda

66 Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

Durante las últimas décadas, el gasto en vivienda se ha realizado sin previsión de retorno, es decir, que se han realizado prestaciones en dinero en forma de ayudas directas e indirectas a fondo perdido. La cuantía de las inversiones han sido tremendamente dependientes de los ciclos de la economía, con bruscas caídas en los momentos de recesión, que es cuando más respaldo público se necesita por un sector de población mayor. Pero como manifiesta Jesús Leal (2016), la vivienda es la hermana pobre de nuestro sistema de bienestar, y mientras que tras la crisis se recortó en Andalucía el gasto realizado en sanidad y educación, en un 5% y un 4% respectivamente entre 2009 y 2011, la reducción del gasto en vivienda fue del 74% en el mismo periodo. Esto nos parece muy significativo sobre todo teniendo en cuenta el estado de emergencia habitacional al que estaban derivando muchos hogares. En el año 2016 el presupuesto dedicado a vivienda por el gobierno autonómico sólo significaba el 2,8% de lo invertido en sanidad y el 3,5% del gasto en educación⁶⁷.

Gráfico 10. Evolución del gasto en Sanidad, Educación y Vivienda, en Andalucía. Serie 2002-2016



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Áreas y políticas de gasto de los datos consolidados del presupuesto de las Comunidades Autónomas.

*El presupuesto de Vivienda corresponde a *Vivienda y Urbanismo* hasta 2005 y a *Acceso a la Vivienda y Fomento de la Edificación* desde 2006 en adelante

⁶⁷ Datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Áreas y políticas de gasto de los datos consolidados del presupuesto de las Comunidades Autónomas

Capítulo 5: Civitas. La demanda insatisfecha



5.1. Cambios demográficos y nuevos comportamientos residenciales.

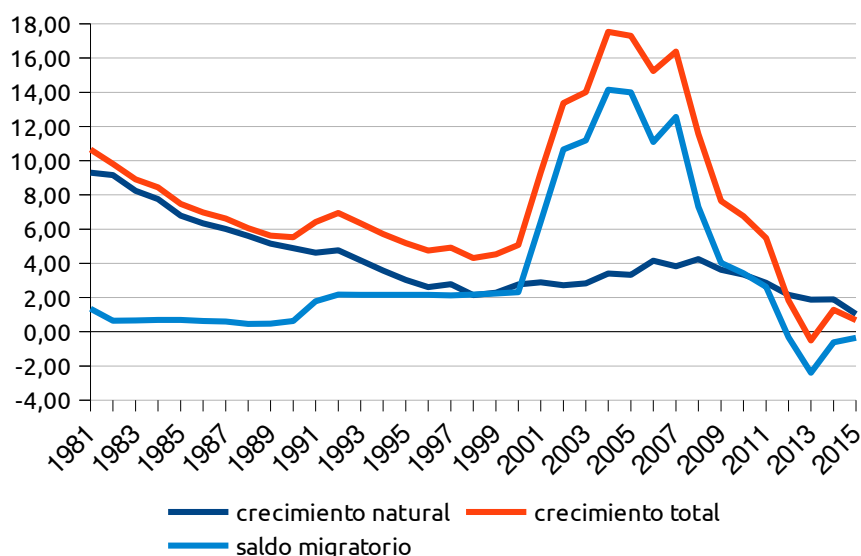
Siguiendo a Módenes y López Colás (2014), nos vamos a interesar por “los procesos dinámicos acumulativos que llevan a un cambio (modificación) de los principales parámetros del sistema que a la larga pueden llevar a un cambio (sustitución) de sistema, sin necesidad de cambios drásticos repentinos”. El autor identifica dos niveles dinámicos: A. el cambio de las estructuras sociodemográficas; y B. el cambio de los comportamientos residenciales (Módenes & López Colás, 2014 :105)

A. El cambio de las estructuras sociodemográficas

Durante las últimas décadas se vienen sosteniendo dos dinámicas de forma continuada que producen los cambios demográficos más significativos en nuestro territorio: por una parte, disminuye el crecimiento natural de la población, lo que junto con el balance del saldo migratorio, determina el tamaño de la misma; por otra parte, la disminución de la natalidad y el aumento de la longevidad, nos llevan a una población cada vez más envejecida.

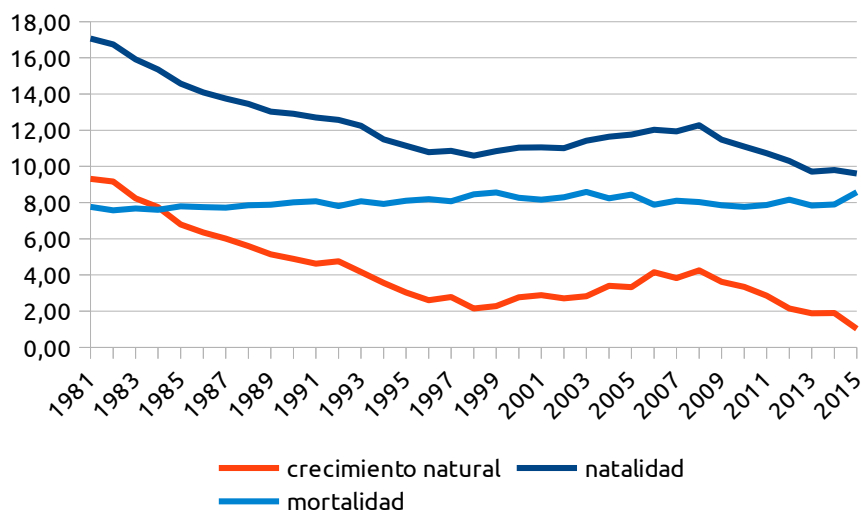
En los últimos años se ha estado frenando el crecimiento de la población en Andalucía. El crecimiento natural, que se traduce como la diferencia entre la tasa de natalidad y la de mortalidad, venía ya reduciéndose, desde hacía décadas, por la disminución del número de hijos. Si bien es cierto que tuvo un leve repunte durante el periodo de auge económico, debido fundamentalmente a una mayor natalidad entre la población inmigrante, en el último periodo ha continuado su descenso. Pero las variaciones más recientes en cuanto al tamaño de la población se deben fundamentalmente al saldo migratorio, que si bien sostuvo el crecimiento durante el boom inmobiliario, cayó drásticamente al comienzo de la crisis.

Gráfico 11. Crecimiento de la población en Andalucía 1981-2015.
Tasa bruta anual por cada 1000 habitantes



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Gráfico 12. Crecimiento natural de la población en Andalucía 1981-2015. Tasa bruta anual por cada 1000 habitantes



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

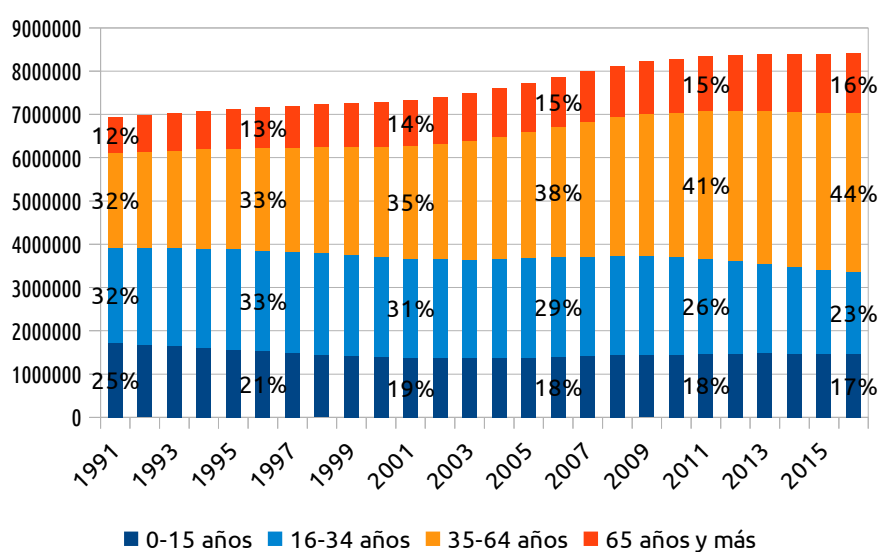
Otro de los cambios demográficos más significativos es el envejecimiento de la población. Esto es debido a que a la disminución de la natalidad a la que nos hemos referido antes, hay que sumarle una mayor longevidad de las personas, habiendo aumentado la esperanza de vida al nacer de 74,6 años en 1981 a 81,4 en 2015

Con esto, en los últimos 25 años el sector de población mayor de 65

años tiene un crecimiento porcentual del 12% al 16% del total, mientras que las generaciones más jóvenes disminuyen significativamente, con un descenso del 31% al 17% en la franja de 0 a 15 años. Esto supone que si en 1991 los menores de 16 eran el doble que los mayores de 65, actualmente están prácticamente a la par.

Consecuentemente aumenta la edad media de la población, que en el mismo periodo pasa de 33,1 a 39,5, así como el índice de dependencia⁶⁸ de las personas mayores que asciende de 18,4 a 24,5 en 2015

Gráfico 13. Estructura de la población en Andalucía por grupos de edad



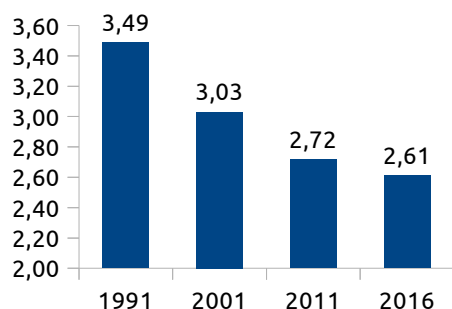
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

B. El cambio de los comportamientos residenciales

El cambio más sustancial que se da en cuanto a los comportamientos residenciales, se vincula directamente con la desaparición de la familia tradicional con hijos, como modelo casi unívoco de convivencia. Desde hace años las estructuras de los hogares son más diversas y complejas: personas solas, parejas sin hijos, familias monoparentales, personas que comparten vivienda sin formar núcleos familiares... Esto a su vez se traduce como una disminución progresiva del tamaño de los hogares, que se va aproximando al del resto de países de Europa donde el tamaño medio aun es menor.

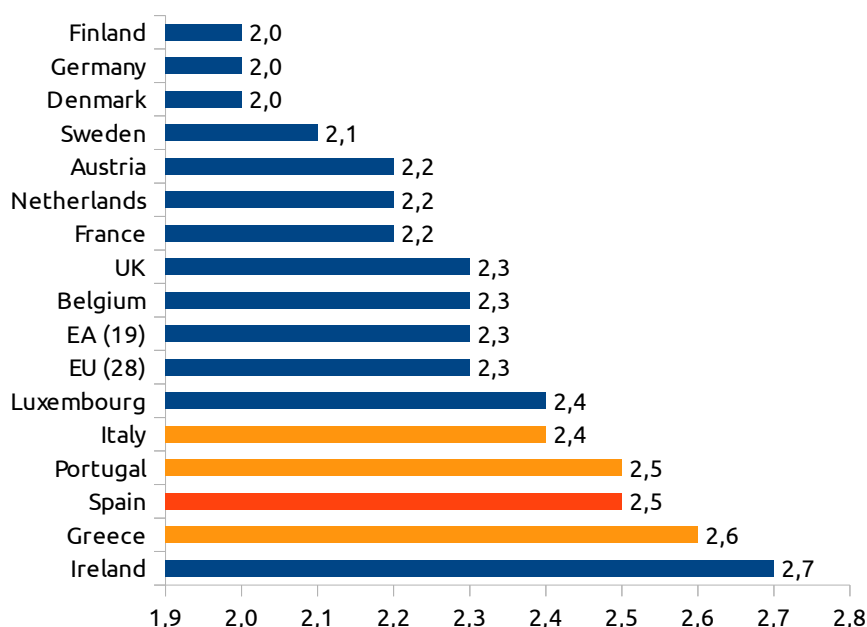
⁶⁸ Representa el número de mayores (65 ó más años) existente por cada 100 personas en edad de actividad laboral (16 a 64).

Gráfico 14. Evolución del tamaño medio de los hogares en Andalucía 1991-2016



Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Gráfico 15. Tamaño medio de los hogares en Europa 2015

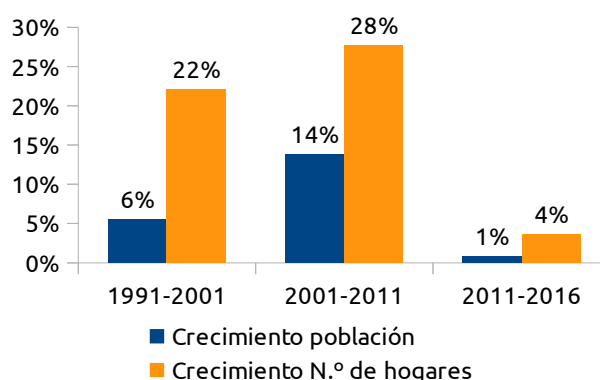


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat

La reducción del tamaño del hogar incide en el aumento del número de hogares. De esta forma se puede entender que el número de hogares haya crecido a un ritmo mucho más acelerado que el tamaño de la población durante las últimas décadas. Mientras que ésta se está estancando, previéndose incluso que pase a crecimiento negativo a partir de 2022, el número de hogares continúa en aumento y se espera que en cierta medida continúe haciéndolo.⁶⁹

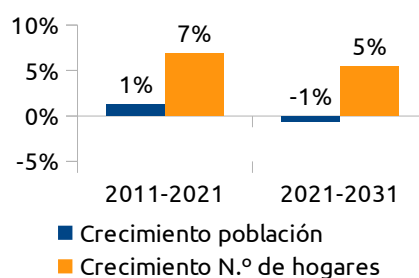
⁶⁹ Fuente: Censos de Población y Vivienda, Encuesta Continua de los Hogares, Proyección de hogares y Proyecciones de Población. INE

Gráfico 16. Crecimiento de la población y del número de hogares en Andalucía 1991-2016.



Fuente: elaboración propia a partir de datos de los Censos de Población y Vivienda y la Encuesta Continua de los Hogares. INE

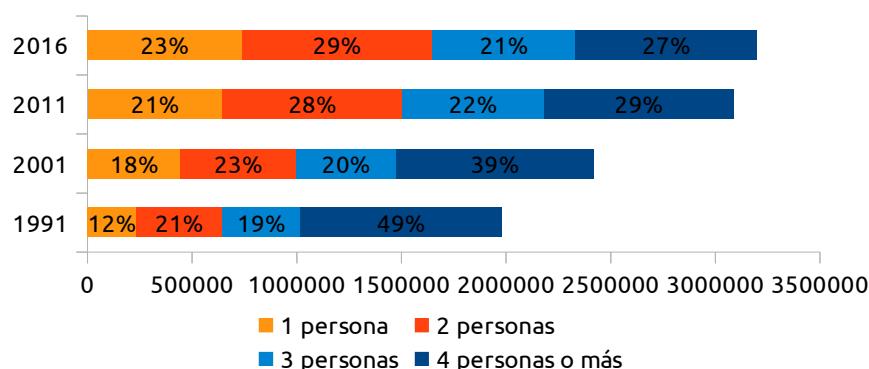
Gráfico 17. Proyecciones del crecimiento de la población y del número de hogares en Andalucía 2011-2031.



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Proyección de hogares y las Proyecciones de Población. INE

En los últimos 25 años prácticamente se ha duplicado la proporción de hogares unipersonales, a la vez que aumentaba considerablemente la de dos personas. De esta forma, en 2016, los hogares de una y dos personas, suponen más de la mitad de los hogares de Andalucía. Paralelamente se reducen porcentualmente los hogares formados por cuatro personas o más, a casi la mitad.

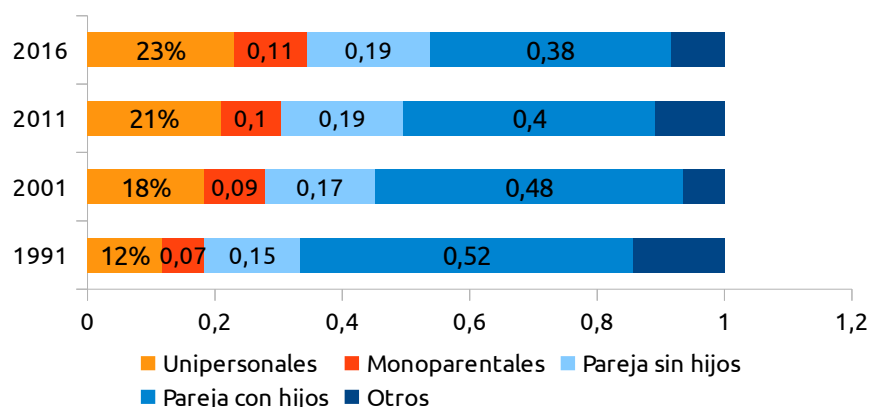
Gráfico 18. Evolución de la proporción de hogares según su tamaño en Andalucía 1991-2016



Fuente: elaboración propia a partir de Censos de población y vivienda y Encuesta continua de los hogares. INE

Los tipos de hogares también sufren variaciones, y la familia tradicional formada por la pareja con hijos, tiende a disminuir, dejando paso a otras formas de convivencia. Además de los hogares unipersonales, aumentan los formados por parejas sin hijos, y por familias monoparentales. También comienzan a extenderse los hogares formados por grupos de personas que no forman núcleos familiares, así como los hogares donde conviven más de un núcleo familiar.

Gráfico 19. Evolución de la distribución de los hogares según el tipo de hogar 1991-2016.



Fuente: elaboración propia a partir de Censos de población y vivienda y Encuesta continua de los hogares. INE

Otros parámetros inciden en el cambio de tendencia en cuanto a la consideración de la institución matrimonial como base del hogar, con un espectacular incremento de los bebés nacidos de madres no casada y el aumento de las parejas de hecho. Al tiempo que disminuyen los nuevos matrimonios, aumentan las separaciones, aunque esto último sufre un ligero retroceso con la crisis,

seguramente por la falta de recursos para la división del hogar.

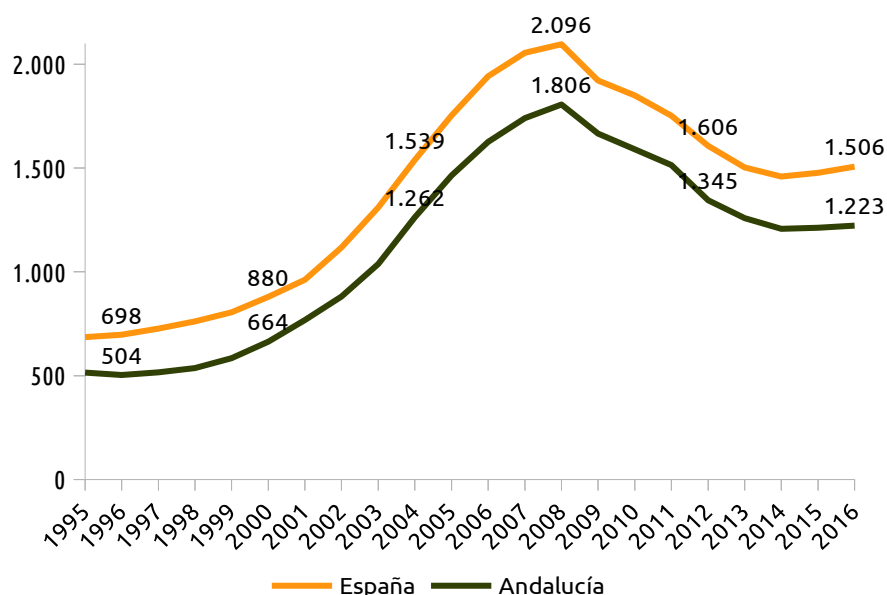
5.2. Consecuencias sociales del sistema residencial

“Cuando se construyan menos viviendas de las que expresan la evaluación de las necesidades podemos decir que se está generando un déficit, pero también se genera un déficit cuando las viviendas que se construyen y se ponen en el mercado no se adecuan a las necesidades de una parte de la población, ya sea por el lugar dónde se construyen, por sus características físicas o simplemente por la discordancia entre su precio y la capacidad económica de los hogares que la necesitan” (Leal, 2010)

El sistema residencial basado en la propiedad individual y en la producción mercantil -fomentado por los poderes públicos durante más de seis décadas- repercute considerablemente en el desarrollo social, familiar y personal.

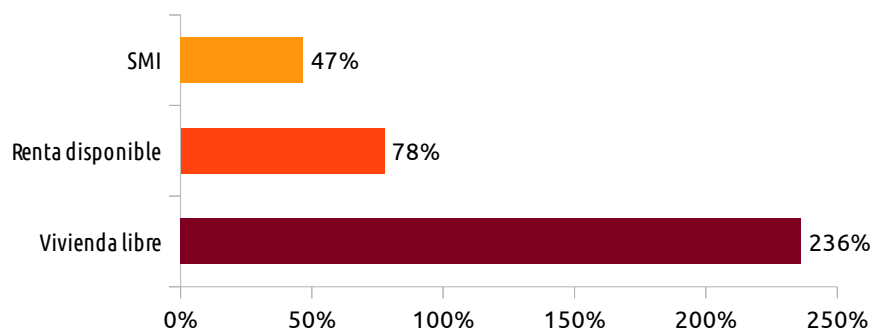
Los precios de venta de la vivienda se han incrementado disparatadamente, muy por encima del aumento del PIB o de la subida de los salarios. Durante el último boom inmobiliario, se triplicó su precio de mercado, pasando de 537€/m² en 1998 a 1806€/m² en 2008, lo que supone un incremento del 236%. Frente a esto, la renta disponible de los hogares sólo aumentaba en un 78% y el Salario Mínimo Interprofesional en el 47%.

Gráfico 20. Evolución del precio de la vivienda en España y Andalucía 1995-2016. (En €/m²)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

Gráfico 21. Incremento del SMI, de la renta disponible bruta de los hogares y del precio de la vivienda libre en Andalucía entre 1998 y 2008



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y del Ministerio de Fomento

Al mismo tiempo la oferta de alquiler es prácticamente residual y las rentas mensuales superan frecuentemente a las cuotas hipotecarias. Por otra parte, la vivienda social en alquiler, al ser sustituida por la vivienda protegida para la venta, no llega ni para atender la necesidad de alojamiento de la población con menores recursos, mucha de la cual queda en situación de exclusión residencial⁷⁰.

Mientras que amplios segmentos de población no pueden acceder de ninguna manera a la vivienda, gran parte de aquellos que lo consiguen quedan sobreendeudados y/o realizando un esfuerzo salarial excesivo, ya sea en el pago de la hipoteca o del alquiler. Esto acaba organizando la vida de las familias en torno a las necesidades de pago que tiene la vivienda, teniendo que aplazar o adaptar muchas decisiones vitales de la persona y aumentando el nivel de insatisfacción y de conflicto familiar (Cortés, 2009). Pero además de mermar la capacidad adquisitiva de los hogares, se incrementa la

⁷⁰ La Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con las Personas Sin Hogar (FEANTSA) establece la clasificación ETHOS para definir las tipologías de sin hogarismo y exclusión residencial en Europa:

Sin Techo: 1. Vivir en un espacio público (sin domicilio) / 2. Pernoctar en un albergue y/o forzado a pasar el resto del día en un espacio público.

Sin vivienda: 3. Estancia en centros de servicios o refugios (hostales para sin techo que permiten diferentes modelos de estancia) / 4. Vivir en refugios para mujeres / 5. Vivir en alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilo / 6. Vivir en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales sin tener donde ir, etc.) 7. Vivir en alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento).

Vivienda insegura: 8. Vivir en una vivienda sin título legal (vivir temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, vivir en una vivienda sin contrato de arrendamiento –se excluyen los ocupas-, etc.) / 9. Notificación legal de abandono de la vivienda / 10. Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja.

Vivienda inadecuada: 11. Vivir en una estructura temporal o chabola / 12. Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal / 13. Vivir en una vivienda masificada.

inseguridad de permanencia en la vivienda.

“Si se plantea la cuestión de lograr viviendas adecuadas y accesibles para todos, tal y como reza nuestro texto constitucional, se llega a la conclusión de que la demanda insatisfecha en la actualidad, supera el ochenta por ciento de los demandantes.

Y ello porque no se pueden considerar como demanda satisfecha, aquellas respuestas que se han dado a familias que, habiendo accedido a la vivienda, bien en régimen de alquiler, bien en régimen de compraventa, tienen que destinar una parte exagerada de sus rentas durante gran parte de sus vidas a este fin. Cabría decir que esta venta, más que una demanda satisfecha, sería “demanda esclavizada”. (Aramburu & Mancheño, 2010 :11)

Este sobreesfuerzo de las familias en el pago de la vivienda también ha tenido consecuencias económicas considerables, pues se han detraído recursos de otros sectores con gran capacidad productiva y enorme capacidad para generar empleo. (Cortés, 2009)

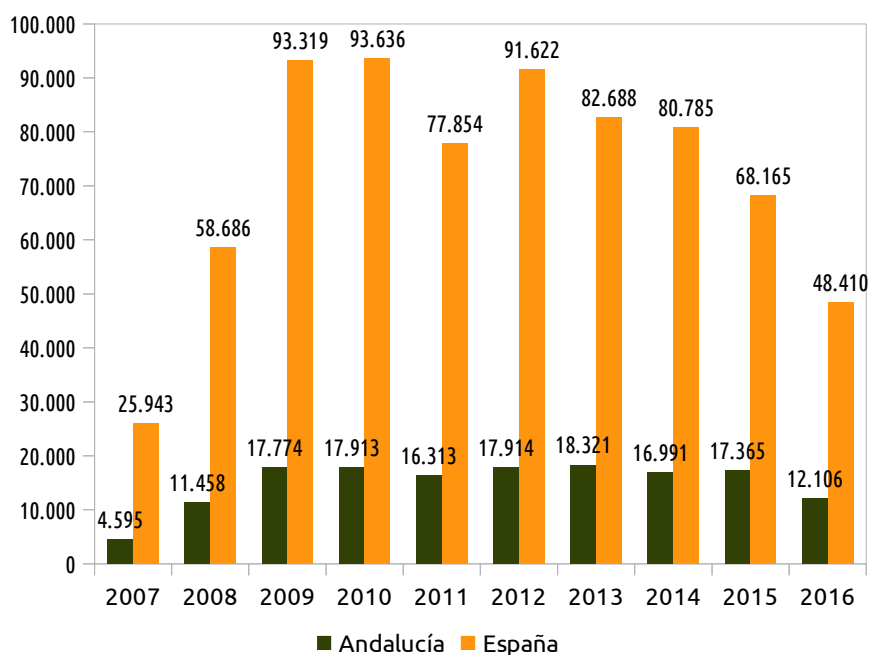
Pero además en los últimos años hemos sido testigos de como, bajo los efectos de la crisis, cientos de miles de personas han sido desahuciadas de sus hogares quedándose en la calle y arrastrando muchas de ellas además una deuda hipotecaria de por vida.



Imagen 5. Viñeta de Forges sobre los desahucios

En los 10 años transcurridos entre 2007 y 2016 se han presentado 720.000 ejecuciones hipotecarias en España, de las cuales 150.000 fueron en Andalucía, lo que supone más del 20% del total.

Gráfico 22. Ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia en España y en Andalucía. Serie 2007-2016



Fuente: Elaboración propia a partir de los *Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales*. Consejo General del Poder Judicial.

Ante esta situación las Administraciones Públicas no han articulado ninguna respuesta, como si lo hicieron invirtiendo miles de millones en el rescate bancario⁷¹ de las mismas entidades que mientras se enriquecían, estaban contribuyendo a generar la burbuja inmobiliaria.



Imagen 6. Viñeta de Forges sobre el rescate bancario

⁷¹ El Estado español invirtió 76.410 millones de euros en el rescate de la banca. De esta cantidad, según el Banco de España, sólo se recuperará una quinta parte, suponiendo un coste total de 60.600 millones de euros para las arcas públicas. Para que nos hagamos una idea, esta cifra es más de 100 veces mayor, a los 587 millones de gasto directo del Estado en vivienda durante el año 2015.

Por otra parte los elevados precios de la vivienda aumentan la **brecha social** entre los propietarios, que ven multiplicado el valor de su patrimonio, y los no propietarios, que ven reducida su renta disponible. Además la especulación con el valor del suelo y su repercusión en el precio final de la vivienda, conducen habitualmente a la segregación social del territorio, distinguiendo las zonas por el nivel de ingresos de las personas que las habitan, y desencadenando en múltiples ocasiones procesos de gentrificación de las clases populares que residen en los ámbitos urbanos susceptibles de generar plusvalías.

A. Sectores más vulnerables

Entre los sectores más vulnerables a las consecuencias de este sistema residencial, nos encontramos las personas jóvenes, que se encuentran con serias dificultades para emanciparse y ven como se retrasa su proyecto vital, los mayores que han de permanecer en viviendas poco acordes a sus necesidades, las familias monoparentales, las personas desempleadas o con ingresos reducidos, los inmigrantes, las víctimas de desahucios...

Los jóvenes y la emancipación tardía



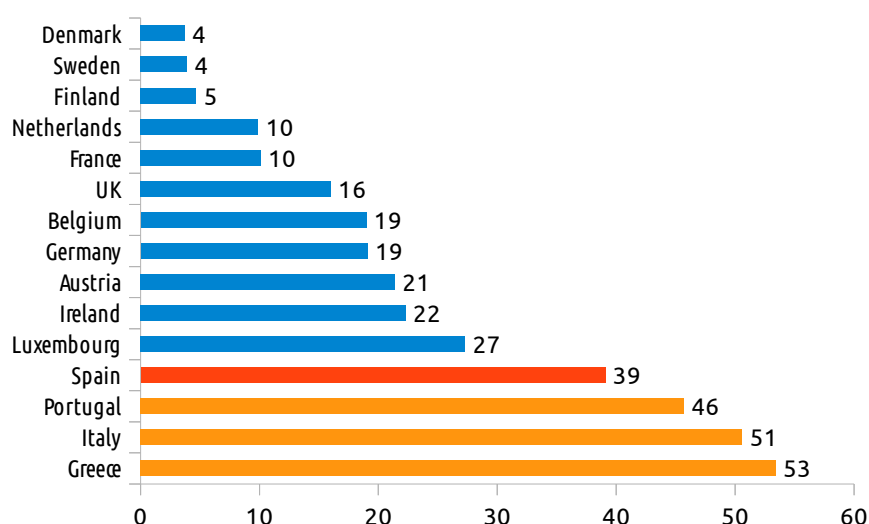
Imagen 7. Cartel de la plataforma *vdevivienda* convocando a una manifestación por una vivienda digna en Barcelona

Uno de los sectores de población que se ve más afectado por este sistema residencial es el de los jóvenes. Las altas tasas de desempleo y la precariedad y temporalidad de los puestos de trabajo que habitualmente ocupan, los distancia considerablemente de tener la solvencia necesaria para la obtención de una hipoteca. Tampoco son asequibles los precios de la escasa oferta de alquiler en el mercado, al menos para un único salario, y la vivienda social -en alquiler-, que

sería la mejor opción para una parte importante de este sector de la población, se puede considerar la gran ausente del sistema residencial. Por otra parte no se favorecen modalidades residenciales diferentes al hogar tradicional. La vivienda compartida y las tenencias colectivas podrían ser opciones que no se han facilitado ni jurídica ni tipológicamente.

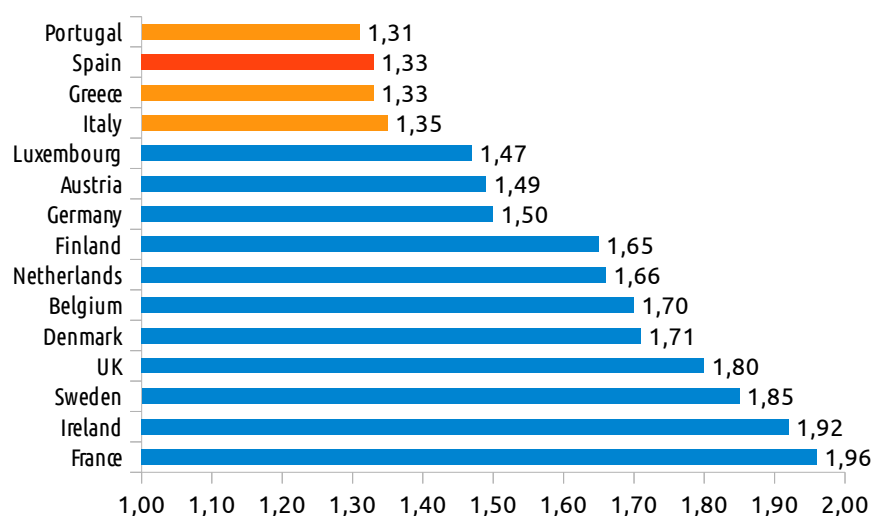
Ante tal situación y a falta de otras alternativas, el acceso a la vivienda de la población joven se hace dependiente de la solidaridad familiar, de la formación de un nuevo núcleo familiar que permita sumar dos salarios, o de la propia capacidad de ahorro a lo largo del tiempo. De esta forma, la emancipación de las personas jóvenes se ve frecuentemente dificultada y postergada. Paralelamente se retrasa la edad de maternidad, lo que disminuye a su vez la tasa de fertilidad, que con 1,33 hijos por mujer en España, se ha convertido en una de las más bajas de toda Europa.

Gráfico 23. Porcentaje de población entre 25 y 34 años que reside con sus padres en diferentes países de Europa en 2015



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat

Gráfico 24. Indicador coyuntural de fertilidad⁷² en diferentes países de Europa en 2015



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat

La población mayor y la vivienda inadecuada

La longevidad de las personas aumenta, a la vez que se prolonga el periodo en que pueden mantener su propia autonomía. La inmensa mayoría de la población que supera los 65 años en España, ya es propietaria de la vivienda en la que habita. Esto que supone una ventaja en cuanto a tener resuelto el problema del alojamiento, sin embargo también trae aparejado una serie de aspectos que en muchas ocasiones empeoran la calidad de vida de las personas mayores.

Por una parte, muchos de los edificios donde se encuentran las viviendas, han envejecido junto con las personas que las adquirieron, presentando frecuentemente diversas problemáticas de conservación y mantenimiento que pueden llegar hasta daños estructurales de costosa rehabilitación. En bastantes ocasiones además carecen de ascensores, y ni la edificación ni la vivienda están adecuados a personas con movilidad reducida. Estas cuestiones son especialmente difícil de afrontar cuando la población de referencia dispone de pocos recursos económicos y la organización comunitaria es escasa para acometer las reformas colectivamente.

Por otra parte, la propiedad de la vivienda dificulta la movilidad residencial con lo que las personas tenderán a mantener su residencia a lo largo del ciclo vital, con independencia de que ésta no se adecue a las necesidades de cada momento. Si cuando se adquirió la vivienda se hizo para que residiera una pareja con hijos y quizás algún mayor más, al llegar a la vejez y quedar “el nido vacío”, gran parte del espacio habitacional queda sin uso e infrautilizado, aunque continua

⁷² Número de hijos por mujer

suponiendo un gasto y un esfuerzo su mantenimiento. (Lebrusan, 2015). El 78% de las personas mayores de 65 años en España residen en viviendas con problemas de infraocupación del espacio, frente a la media de la Europa de los 28 que no llega al 50%⁷³.

Además muchas personas viven solas en la edad madura, superando el 40% de los hogares unipersonales. Esta situación puede ser para algunas un inconveniente, especialmente si lo unimos a la escasez de espacios de socialización que presentan muchas ciudades, que integren y sean adecuados a este sector.

Las dificultades de las familias monoparentales y de los hogares con un único salario.

Es probable que la incorporación de la mujer al mercado laboral y el ingreso de otro salario en el hogar, sea uno de los factores que hayan posibilitado el alza de los precios de la vivienda, convirtiéndose gran parte de esta mejora de la capacidad adquisitiva de las familias en beneficios para el sector inmobiliario. Tanto se ha apurado en este sentido, que el acceso a la vivienda obliga en muchas ocasiones a un sobreesfuerzo incluso a los hogares que ingresan doble salario, por lo que se puede volver especialmente gravoso para los que sólo cuentan con uno, más aun cuando además tienen cargas familiares que atender. Además en este caso se reduce la solvencia para la obtención de una hipoteca, lo que de nuevo les enfrenta con la escasez y precarias condiciones de la oferta de alquiler.

B. La demanda registrada

Desde el año 2009 la Junta de Andalucía reúne la información de los diferentes Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, de forma que se pueda tener una visión general a nivel autonómico y provincial.

Los datos vienen a confirmar muchas de las cuestiones que estamos planteando, entre otras la falta de respuesta de las Administraciones públicas ante las necesidades de alojamiento de la ciudadanía. De las casi 150.000 inscripciones aceptadas⁷⁴ hasta la fecha⁷⁵ en Andalucía, sólo se han asignado viviendas a unas 7.300, lo que supone menos del 5% del total. Pensamos que además el número de solicitudes no recoge las necesidades reales de alojamiento de la población, precisamente por el convencimiento extendido y bastante justificado, de que inscribirse como demandante en el registro no sirve de mucho.

Respecto a la capacidad económica de las personas demandantes, podemos decir que cuentan con muy pocos recursos, quedando el

⁷³ Datos de Eurostat para 2015

⁷⁴ Son las que han sido consideradas como válidas sobre un total de 190.000 solicitudes

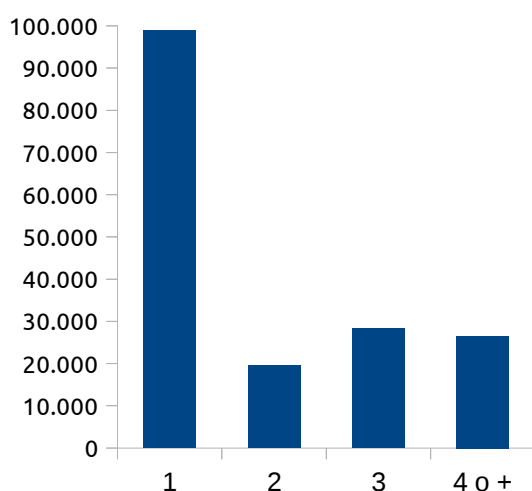
⁷⁵ Los últimos datos consultados corresponden al mes de Abril de 2017

67% por debajo de una vez el IPREM, porcentaje que se amplía hasta el 80% si consideramos el 1,5 IPREM. Sólo el 5% de los hogares superaría 2,5 veces el IPREM

Quizás por ello los regímenes de tenencia más solicitados como primera o segunda opción, son el alquiler y el alquiler con opción a compra, con unos porcentajes del 53% y el 73% respectivamente, frente a la compra que sólo la contempla el 42% de las inscripciones⁷⁶.

En cuanto al tamaño de los hogares, predominan claramente los de una persona, con el 67% respecto al total, mientras que los de 4 o más personas apenas llegan al 18%

Gráfico 25. Número de inscripciones en los RMDVP según el tamaño del hogar

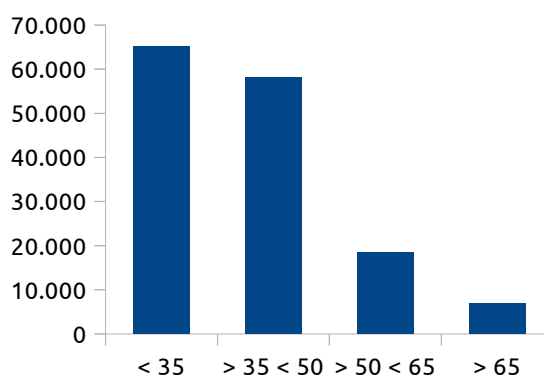


Fuente: Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Consejería de Vivienda y Fomento. Datos acumulados en Abril de 2017.

Las personas demandantes son mayoritariamente jóvenes, con el 43% menores de 35 años, cifra que alcanza el 83% si consideramos hasta la edad de 50. Menos del 5% del total son mayores de 65 años.

⁷⁶ Estos porcentajes son resultado de que cada solicitante puede optar a una o dos formas de acceso, que el RMDVP incluye sin distinción al sistematizar los datos

Gráfico 26. Número de inscripciones en los RMDVP según la edad del demandante principal



Fuente: Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Consejería de Vivienda y Fomento. Datos acumulados en Abril de 2017.

Por otra parte, algo más del 10% de las inscripciones están a nombre de familias monoparentales y el 8,4 de personas con alguna discapacidad.

5.3. La Articulación de los agentes sociales

A. Producción y gestión de la vivienda

En España podemos distinguir, en función del sector que las promueve y el sector al que se dirigen, tres grupos fundamentales de viviendas: la vivienda libre, promovida por el sector mercantil para los segmentos de población con suficiente capacidad adquisitiva para la compra; la vivienda protegida, también destinada a la propiedad individual, se promueve igualmente en su mayoría por el sector privado, aunque en este caso los poderes públicos regulan las condiciones y los precios y establecen límites al nivel de ingresos de la población destinataria; y la vivienda pública, con muy escasa presencia, se promueve y gestiona por las Administraciones para intentar cubrir la demanda de alojamiento del sector más desfavorecido. Ni a nivel nacional ni autonómico existe un tercer sector que promueva vivienda sin ánimo de lucro o con lucro limitado y, frente al desarrollo de las empresas del sector inmobiliario, la autopromoción es muy reducida.

La vivienda libre

La producción de vivienda libre se realiza por las empresas inmobiliarias y de la construcción según las determinaciones del mercado. Es con diferencia el sector más amplio, alcanzando desde el principio de los años 90, casi el 90% del total de las promociones. Está dirigida en general a la venta, ya que es la fórmula que permite obtener mayores beneficios en el menor tiempo posible, y se destina tanto a la demanda de alojamiento de la población, como a la demanda de segunda residencia, así como a la demanda de los inversores. El acceso de los hogares a esta oferta depende de su solvencia económica y de su capacidad de endeudamiento ya que en la mayoría de los casos se requiere de financiación de entidades bancarias privadas para la compra. La familia, como hemos mencionado anteriormente, también juega un papel fundamental a la hora de facilitar la adquisición de la vivienda, aportando recursos económicos, garantías hipotecarias...

El papel del Estado en este modalidad ha sido la del fomento de la producción y la adquisición de las viviendas. Para ello, como vimos anteriormente, ha empleado distintas herramientas, siendo una de las más importantes los incentivos fiscales a la compra, que consumían el 80% del presupuesto público de vivienda. A ello le ha sumado la liberalización del suelo y del sistema financiero, y la penalización de los alquileres.

La vivienda protegida

La producción de vivienda protegida también se desarrolla principalmente por el sector mercantil, lo que ha permitido que

quedara relegada en favor de la vivienda libre, sobre todo cuando esta ofrecía beneficios económicos mucho más elevados. En menor medida, también han actuado como promotoras las Administraciones Públicas, para lo que cuentan habitualmente con empresas públicas. A pesar de que estas viviendas tienen una regulación que pretende proteger las transmisiones posteriores al adjudicatario inicial, es frecuente que acaben descalcificándose e incorporándose al sector mercantil, permitiendo la apropiación de plusvalías y eliminando la disponibilidad de esas vivienda para fines sociales. (Pareja & Sánchez, 2012; Sánchez, 2010)

En el caso de la vivienda protegida, el Estado cumple un papel regulador, estableciendo el marco jurídico que determina las condiciones que deben cumplir las viviendas para su calificación, los precios de venta, el periodo de protección, las transmisiones posteriores, las condiciones para ser beneficiario... Además ha regulado y promovido suelo para destinarlo a esta modalidad, controlando su repercusión en el precio final, y complementaba las exenciones fiscales con ayudas directas para facilitar la compra a personas con menores ingresos.

La vivienda pública

La producción pública de vivienda ha tenido en las últimas décadas un papel residual, y eso teniendo en cuenta que es la única que se produce directamente para el arrendamiento y además sin ánimo de lucro.

Se promueve, regula y gestiona por las Administraciones Públicas, frecuentemente a través de empresas públicas. Lo más habitual, y especialmente las construidas durante las décadas de los 50, 60 y 70, es que se configuraran como grandes conjuntos de viviendas ubicados en zonas periféricas urbanas, que además carecían de una comunicación adecuada con el resto de la ciudad. Su escasez ha llevado a que se fueran destinando a población de muy escasos recursos, muchas veces en riesgo de exclusión social. Tanto los aspectos urbanísticos como los sociales, junto con una atención pública insuficiente, han contribuido a la formación de guetos de marginación social que en bastantes ocasiones acarrear graves problemas de gestión a las Administraciones implicadas.

B. Fases del proceso

De las fases del proceso habitacional descritas por Enrique Ortiz -promoción e integración, planeación, producción, distribución y uso- la participación de los usuarios no aparecerá hasta la de distribución, cuando adquieran o sean adjudicatarios de la vivienda.

En las restantes fases de la vivienda libre, será el mercado quien mayoritariamente dirija la actuación. En la vivienda protegida las empresas del sector comparten escenario con las Administraciones

Públicas, que además participan en la fase de distribución. La escasa vivienda pública queda en todas sus fases bajo el control de la Administración Pública, incluida la fase de uso en la que asume la gestión socio-habitacional.

C. El papel de los distintos actores

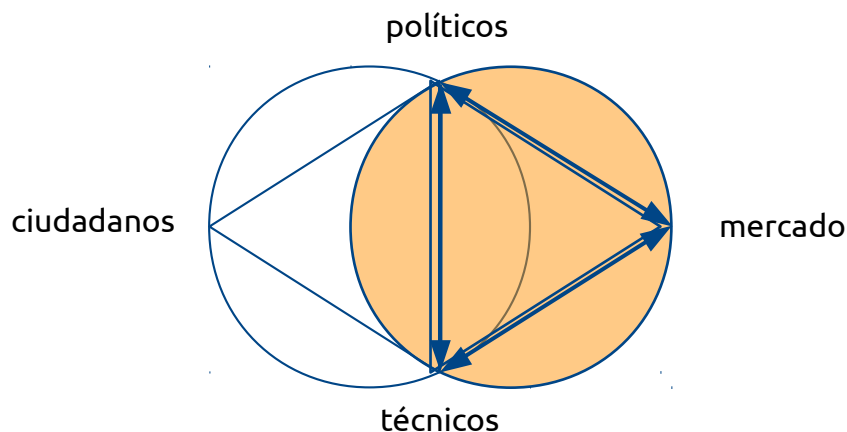


Imagen 8. Relación de actores en el sistema residencial mercantilista. (Lorenzo, 2010)

El sector privado

El mercado ha venido siendo el actor predominante en el sistema residencial español. Ha tenido a su cargo la producción, distribución, y financiación de la mayor parte del sector de la vivienda, con lo que éste se ha guiado por la obtención del mayor beneficio económico. Junto a los agentes inmobiliarios, las entidades bancarias privadas han sido clave en este sistema, al flexibilizar las condiciones de los créditos y conceder hipotecas frecuentemente muy por encima del valor real de las viviendas. Esto ha permitido que los precios pudieran continuar subiendo, mientras que los bancos se aseguraban la operación al determinar que el aval de la vivienda sólo cubriría la mitad de lo tasado.



jojo malo

Imagen 9. Viñeta de Jose Malo

Políticos

Los poderes públicos se han encargado de fomentar la producción

mercantil, a lo que han dedicado la mayor parte de la escasa inversión pública en vivienda. Su papel de reguladores se ha dirigido en la misma dirección, posibilitando la depredación del territorio mediante la liberalización del suelo y los instrumentos de planificación urbanística. Con bastante menor alcance han fomentado -con ayudas a la compra y suelos asequibles-, regulado y promovido la vivienda protegida, casi siempre para la venta. Sólo residualmente han promovido y gestionado vivienda social en alquiler.

Su papel ha sido fundamentalmente el de impulsar al sector como motor de la economía y generador de empleo, pero en ningún caso han asumido el mandato institucional de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Técnicos

Los técnicos han trabajado al servicio de este sistema desarrollando las directrices que le marcaran las entidades a cargo de la promoción, habitualmente dirigidas a maximizar los beneficios económicos. No se han tenido en cuenta ni la capacidad de carga de los territorios, ni los costes de mantenimiento de las extensiones urbanas, ni por supuesto las necesidades y posibilidades reales de la población.



Imagen 10. Viñeta del Roto sobre el papel de los profesionales

No obstante, y sobre todo a partir del estallido de la burbuja inmobiliaria, muchas personas provenientes de distintos ámbitos profesionales vinculados con lo socio-habitacional, se han unido a diversos movimientos sociales por la defensa del derecho a vivienda. También se han organizado grupos de trabajo interdisciplinares para trabajar sobre alternativas de acceso a la vivienda no especulativas, entre las que cada vez aparecen más las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva.

Por otra parte, desde algunos grupos de investigación de las universidades se han venido desarrollando estudios sobre nuestro sistema residencial, en muchas ocasiones de forma interdisciplinar,

en los que evidencian sus principales consecuencias -económicas, sociales, urbanísticas, ambientales...- y se señalan las directrices a seguir para enmendar las atrofias del sistema.

Lamentablemente existen pocos cauces de comunicación con los políticos responsables de la cuestión, cuya frecuente falta de escucha impide que estos desarrollos trasciendan del ámbito donde se generan. La participación social y los espacios para posibilitarla son otra de las asignaturas pendientes del sistema.

Ciudadanos

Los sectores de población que han tenido la oportunidad de acceder a la vivienda bajo este sistema, lo han hecho bien como consumidores, que elegían la opción que más se adecuaba a su situación dentro de la oferta del mercado, o bien como beneficiarios, si cumplían los requisitos y habían sido tan afortunados de acceder a una vivienda protegida o pública.



Imagen 11. Viñeta de Herrera sobre el precio de la vivienda

Ni como consumidores ni como usuarios participan del proceso de producción habitacional. Sólo estarán a cargo de la vivienda una vez la hayan adquirido y generalmente no contarán con conocimientos sobre las necesidades de mantenimiento que requiere la edificación en la fase de uso.

La demanda ha sido eminentemente individual -cada hogar con su problema en busca de su solución-, sin embargo la reivindicación si ha sido colectiva. Desde que se formaran los movimientos vecinales, han surgido nuevos grupos organizados para reclamar su derecho a una vivienda digna. Si antes y durante el boom inmobiliario se protestaba por la utilización de la vivienda como negocio y se demandaba el alquiler social, tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y ante la situación de crisis sobrevenida, muchas familias que no podían seguir pagando la hipoteca se organizaron para intentar impedir los desahucios y las prácticas abusivas de los bancos.

Alguna de las prácticas más reivindicativas de los últimos años trabajaron sobre las ocupaciones colectivas de edificios, como forma de conseguir un alojamiento⁷⁷, de hacer socialmente visible la vivienda vacía y de desarrollar la organización colectiva para poder afrontar conjuntamente otras necesidades. Fueron los casos del movimiento de las *corralas* en Andalucía o de la Obra social de la PAH

⁷⁷ Aunque las viviendas se habitaran en muchas ocasiones en condiciones de bastante precariedad, por la amenaza de desalojo a la que se veían sometidos y los cortes de suministros que habitualmente les practicaban.

Capítulo 6: Urbs. La construcción insostenible del hábitat



6.1. La ciudad dispersa



Imagen 13. Viñeta del Roto sobre la urbanización desmedida

En un sistema residencial donde impera la lógica del mercado y se permite la especulación con el valor del suelo, las construcciones se han ido extendiendo por el territorio en búsqueda de mayores rentabilidades.

A. Depredación del territorio

Desde las áreas centrales que concentran los precios más elevados, y mantienen una trama urbana más densa y compacta, la ciudad se dispersa hacia las periferias gracias a las posibilidades del transporte motorizado -y a una confianza ilimitada en los combustibles fósiles-, alcanzando y urbanizando las zonas rurales al amparo de los instrumentos de planificación. Se imita el modelo anglosajón de baja densidad de casas individuales, y se elude la construcción del espacio colectivo.

B. Fragmentación espacial, funcional y social

Este modelo no contempla la continuidad de la trama urbana, ni la complejidad ni la diversidad de la ciudad tradicional, que concentraba mayor densidad y permitía la superposición de usos y actividades, así como la convivencia de distintos sectores sociales. Por el contrario, el territorio queda fragmentado y segregado espacial, funcional y socialmente, con la floración de áreas monofuncionales para cubrir de forma específica las diferentes actividades de los ciudadanos: para el trabajo, parques empresariales e industriales; para el consumo y el ocio, grandes superficies comerciales; para la generación de conocimiento, campus universitarios; para el uso residencial, urbanizaciones de vivienda que además se distinguen por el nivel de renta de sus habitantes... complementado con las tendencias de los últimos años que inciden aun más en esa división: ciudades de la justicia, del deporte, de la cultura... ciudad de vacaciones!). No podemos dejar de pensar

además, en como esto se refleja y afecta a la continuidad de la vida de las personas.



Imagen 14. Urbanización de viviendas unifamiliares pareadas, en el Aljarafe, Sevilla Fuente: <http://aljarafense.blogspot.com/2010/05/introduccion.html>

La baja densidad aumenta el consumo del territorio y alarga las distancias, mientras que la fragmentación obliga a desplazarse a distintas áreas para el desarrollo de las actividades más habituales. Todo ello requiere de grandes infraestructuras de transporte para comunicar los fragmentos urbanos, viéndose multiplicados los desplazamientos motorizados, especialmente los del vehículo privado. Tampoco se aprovecha suficientemente el uso del resto de infraestructuras, instalaciones y servicios urbanos, que van a precisar de un mayor desarrollo para un uso menos intensivo.



Imagen 15. Carreteras en el área metropolitana de Sevilla. Fuente: Aljarafe Habitable

Por tanto es un modelo que incrementa considerablemente la huella ecológica⁷⁸ de las áreas urbanas donde se inserta, bastante

⁷⁸ La huella ecológica se define como: “El área de territorio productivo o ecosistema acuático (entendida como superficie biológicamente productiva) necesaria para producir los recursos utilizados y para asimilar los residuos generados por una población definida con un nivel de vida específico, donde sea

sobrepasada en las ciudades andaluzas⁷⁹.

Pero además la segregación social y funcional no se produce sólo en las nuevas extensiones urbanas, sino que también abarca las áreas históricas o consolidadas. Ante las expectativas de revalorización de una zona determinada, los agentes económicos e inmobiliarios comienzan a activar los mecanismos que les permite expulsar a las clases populares y apropiarse de las plusvalías que se han generado por el conjunto de la sociedad. El proceso de gentrificación se acompaña frecuentemente de la terciarización de los centros urbanos y cada vez más de una dedicación intensiva al turismo, o *turistificación*



Imagen 16. Pancarta sobre contraventana dando al patio de vecinos de un edificio de viviendas en el centro de Sevilla. Fuente: la autora, 2017

C. El espacio público como el espacio de nadie

En este modelo urbano el espacio público no se configura como el lugar de encuentro que refleja la diversidad y complejidad de la ciudad tradicional, si no que adquiere un papel residual. No es el espacio que se habita en colectivo, sino el que se atraviesa en el

que se encuentre esta área".William Rees y Mathis Wackernagel, 1996: Our ecological footprint? Reducing Human Impact on the Earth. New Society Publishers. Gabriola Island.

79 La huella ecológica en 2001 en Andalucía era de 4,6 hectáreas por habitante, mientras que la superficie productiva disponible por habitante apenas llegaba a 1,8 hectáreas. Fuente: Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía (2006)

aislamiento del automóvil para llegar al fragmento de ciudad que corresponda a la actividad que se vaya a realizar. La pérdida del valor de lo común frente a lo individual (núcleo familiar reducido) y lo privado, reduce la intensidad en el uso, y no favorece la apropiación colectiva ni el control social del espacio público. Se convierte así en el espacio de nadie, cuya apropiación va a depender de la posibilidad de control y exclusión que ofrecen los enrejados o las licencias de ocupación municipales para usos comerciales.

Vemos de esta forma como aparecen urbanizaciones al estilo de las community anglosajonas en las que el disfrute del espacio público se hace depender de que sea exclusivo a los habitantes del conjunto. También cada vez más, los gobiernos locales enjaulan los parques y plazas de sus municipios alegando que es la mejor forma de mantenerlos a salvo de usos inadecuados y del vandalismo. También se van retirado los bancos y otros elementos del mobiliario de urbano, de forma que sean los comercios adyacentes, en particular bares y restaurantes, quienes dispongan los sitios para estar -previo pago- y asuman el control del espacio público.

El espacio de nadie es fruto de un modelo individualista, pero a la vez al suprimir los lugares para la socialización, induce a un mayor aislamiento.

6.2. La vivienda como objeto

El sistema genera viviendas sin contar con la participación de los futuros usuarios hasta la fase de distribución, en la que ya se les ofrece la vivienda como producto acabado. Son los promotores quienes determinan la ubicación, la relación con el entorno, la relación entre viviendas en las zonas comunes, la distribución funcional, el tamaño, las calidades, los materiales, las instalaciones, las medidas para optimizar la eficiencia energética, los precios... y aunque los “consumidores” puedan elegir entre la variada oferta del mercado, toda ella se ha configurado dirigida a la obtención del máximo beneficio económico. Además, gran parte de las viviendas que se producen, no van dirigidas a satisfacer la demanda de alojamiento sino la demanda de inversión de capital, lo que tendrá también su peso en el proyecto del edificio.

A. La vivienda vacía

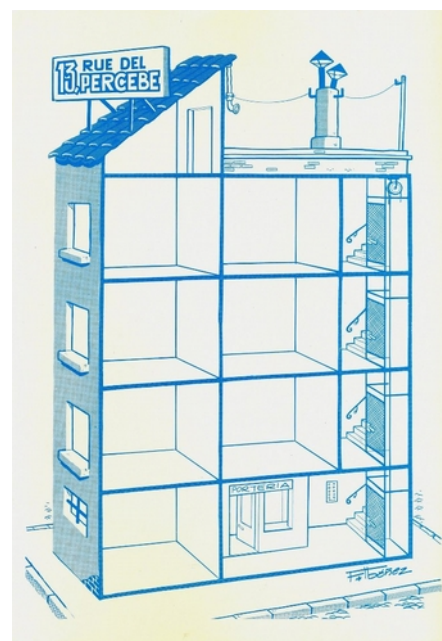


Imagen 17. Viñeta del popular cómic de Ibáñez *13 Rue del Percebe*, con el edificio completamente vacío

Una parte importante del parque de viviendas se produce por tanto sin tener en cuenta las características de la población destinataria, ni sus necesidades -ni expectativas- familiares, sociales y culturales, ni sus posibilidades económicas reales. La oferta no se adecua a la demanda, ya sea por su ubicación, su distribución o su precio, por lo que queda una amplia proporción de viviendas sin vender, como ya hemos visto, una de las mayores de Europa. Esto se presenta como un agravio social teniendo en cuenta las dificultades de la población para disponer de alojamiento, pero además supone un grave e innecesario perjuicio medioambiental y una afrenta urbana cuando

ocupa un espacio en la ciudad que no contribuye a la construcción social de la misma, con lo que se asemejan a la muela picada de una dentadura.

B. Las zonas comunes

Las zonas comunes del edificio son los que dan acceso a la vivienda, haciendo intermediación entre la privacidad del hogar y el espacio público exterior. Además es el espacio de encuentro entre los vecinos, el lugar dónde coinciden y se conocen en su devenir diario.

Sin embargo en un sistema residencial mercantilista donde se pierde el sentido de lo colectivo, las zonas comunes se traducen como un gasto que hay que reducir en lo posible. La compraventa se realiza fundamentalmente considerando las características y la superficie de las viviendas, con lo que los promotores tienden a minimizar los espacios del edificio que consumen superficie y recursos pero que serán menos amortizables. Incluso en los concursos de proyecto para vivienda de promoción pública uno de los criterios a valorar es que el coeficiente entre la superficie útil y la construida -en la que se incluyen las zonas comunes- sea el menor posible.

De esta forma nos encontramos frecuentemente, con que el espacio que se destina a esta función se ajusta al mínimo permitido por la normativa vigente en el momento de su construcción, sin que tampoco se preste mucha atención a su calidad espacial.

Por otra parte, ni siquiera se plantea la disposición de otros espacios para el uso colectivo, ni si quiera para las necesarias reuniones de la comunidades de vecinos.

C. Calidad y eficiencia energética

La participación del agente promotor se desarrolla durante las fases de planeación, producción y distribución de las viviendas, y desaparece una vez las han adquirido los nuevos propietarios. Por tanto, su interés será mínimo en realizar inversiones cuyo beneficio se obtenga a lo largo de la vida y uso del edificio. Por este motivo es frecuente que se supriman aquellas partidas que impliquen un coste adicional, aunque este se recupere y supongan un claro ahorro en el medio y largo plazo. Es el caso por ejemplo de la inversión en una mayor calidad constructiva y de los materiales, o de las medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos, que se suelen rescindir al mínimo que obligue la normativa vigente.

D. Conservación y mantenimiento de la edificación

La conservación y el mantenimiento de los elementos comunes de los edificios -que además de los espacios de circulación incluye la envolvente del edificio, estructura, instalaciones hasta la entrada a cada vivienda,...- puede ser un problema cuando la organización

comunitaria es escasa, especialmente si los propietarios de las viviendas no cuentan con muchos recursos.

Aparecen así edificios, e incluso barrios completos, de viviendas sociales, pertenecientes a familias de la clase trabajadora, que precisan de inversiones importantes para su rehabilitación. En muchos casos, el edificio alcanza un nivel más acusado de deterioro, y además sus habitantes son personas que también han envejecido, y que no cuentan con otros ingresos más que con la pensión de jubilación. Las ayudas directas para la rehabilitación de edificios ha sido uno de los principales programas de los planes de vivienda de Andalucía, aunque en los últimos años no se hayan destinado recursos a este fin.

Por otra parte, la congelación y las prórrogas forzosas de los alquileres llevó a muchos propietarios al abandono de sus inmuebles, en algunos casos por no invertir lo que habían dejado de recaudar, y en otros con la intención de que la declaración de ruina del edificio les permitiese expulsar a los inquilinos. Durante un tiempo eran frecuentes las empresas inmobiliarias que compraban edificios con inquilinos basando el negocio en su capacidad para expulsarlos. Además como hemos comentado, la mayoría de viviendas en alquiler pertenecen a personas físicas y no existen un sector terciario que hubiera podido abordar el mantenimiento edificatorio con mayor profesionalidad. Sólo parece que surge en estos últimos años, aunque vinculado al alquiler de alojamientos turísticos.

La vivienda pública en alquiler ha conformado en bastantes ocasiones guetos de marginación y de exclusión social. Estos barrios que aparecen en todas las capitales de provincia de Andalucía, han supuesto grandes complicaciones de gestión para las Administración Pública, lo que se ha traducido frecuentemente en un deterioro importante del parque edificado.

E. Escasa movilidad residencial

Paradójicamente, a la vez que el sistema multiplica los desplazamientos motorizados, la tenencia de la vivienda en propiedad complica la movilidad residencial. Esto por una parte afecta a las posibles necesidades de movilidad laboral y por otra dificulta que la vivienda se adecue a las diferentes situaciones de convivencia por las que puede pasar un hogar a lo largo del tiempo: llegada de hijos, acogimiento de algún progenitor, separaciones, uniones, abandono el nido, viudez... Lo que a su vez puede ser causa de algunas atrofonías funcionales del espacio residencial, desde la falta de intimidad hasta el hacinamiento o la infraocupación del espacio.

Conclusiones sobre el sistema residencial

Durante las últimas décadas los poderes públicos se han servido del sector de la construcción y del inmobiliario para impulsar la economía y el empleo, relegando su deber de satisfacer el derecho de la población a una vivienda digna y adecuada, tal como marca el texto constitucional.

Con este orden de prioridades, las políticas de vivienda se han dirigido a aumentar la producción cuantitativa de vivienda en el mercado, fomentando la adquisición de vivienda y la propiedad individual en detrimento de otras formas de acceso.

El gasto público en vivienda viene siendo proporcionalmente inferior al de otros países de Europa, y dista mucho del destinado a educación o sanidad en el propio territorio. Pero además se ha destinado mayoritariamente a las ayudas indirectas, que favorecen más a quien más tienen y no llegan a los sectores con menores recursos, además de privilegiar el régimen de propiedad frente al alquiler; las ayudas directas también se han destinado al fomento de la adquisición en propiedad, en este caso de vivienda protegida, abandonándose al mismo tiempo la promoción de vivienda pública y enajenando gran parte de la existente; se ha liberalizado el suelo permitiendo la especulación; se ha respaldado al sistema financiero privado; y se han aprobado legislaciones tan desacertadas sobre los arrendamientos urbanos que han acabado desactivando tanto la oferta como la demanda.

Estas políticas generan un fuerte aumento de la producción de vivienda durante las épocas de expansión económica, que va destinada tanto a la demanda de alojamiento como a la demanda de inversión, esta última atraída por la continua alza de los precios. Los elevados beneficios de la vivienda libre generan además una caída de la vivienda protegida, cuya producción también se había cedido al designio de los promotores inmobiliarios.

La vivienda se convierte en un activo financiero que en muchos casos no responde a las necesidades ni posibilidades de la población, con lo que contamos con una de las mayores tasas de viviendas por habitante al tiempo que también con uno de los mayores porcentajes de viviendas desocupadas, repartidas equitativamente entre vacías y secundarias.

Por otra parte, las políticas públicas que han ido claramente en detrimento de la vivienda en alquiler, han acabado convirtiéndola en una opción precaria y temporal, reduciéndose su proporción respecto de las vivienda principales, a una de las menores de Europa. A esto se le suma que con el mercado como único agente promotor en el sector, no se ha generado un parque de vivienda social -en alquiler- asequible. Esto es así en cuanto que la vivienda pública está muy por debajo de las necesidades reales de la población, y porque

no existe un tercer sector que, como en otros países de Europa, actuase promoviendo y gestionando vivienda sin ánimo de lucro.

De esta forma la población se enfrenta a una grave falta de alternativas para acceder a la vivienda, en la que la adquisición en propiedad es casi la única opción *estable*, y la mano invisible del mercado la encargada de regular los precios de ésta, permitiendo aumentos desorbitados.

Esto, unido a los peores efectos de la crisis en cuanto a desempleo y precariedad laboral, ha incrementado gravemente los problemas de acceso y permanencia en la vivienda para bastos sectores de población, ya sea porque no pueden acceder a una vivienda, porque la que ocupan no se adecua a sus posibilidades económicas o sus necesidades socio-habitacionales, o por que no pueden continuar con los pagos y son desahuciados. Entre los sectores más afectados tenemos el de las personas jóvenes, que ven retrasado su proyectos de vida, las mayores, las desempleadas, las inmigrantes, las familias monoparentales, las afectadas por procedimientos de desahucios...-;

Tampoco se han tenido en cuenta los cambios en los comportamientos residenciales de la población, en los que disminuyen los hogares compuestos por la familia tradicional con hijos, base del sistema residencial, mientras aumentan los de una sola persona y otras unidades de convivencia, como las familias monoparentales, las parejas sin hijos o las personas que no forman ningún núcleo... Se generan diferentes opciones vitales, además de descender los matrimonios y aumentar los divorcios, que nos lleva a pensar que ni la tenencia en propiedad ni las tipologías residenciales heredadas, pueden responder adecuadamente a todas ellas.

Además los poderes públicos, enfocados al fomento de la producción mercantil, han permitido la especulación con el territorio, que ha sido depredado en busca de mayores rentabilidades. Se han seguido modelos urbanos insostenibles de baja densidad y elevado consumo de infraestructuras, con ciudades social y funcionalmente fragmentadas, donde el espacio público se vacía de contenido y queda mercantilizado o para uso del vehículo privado. Se trata de modelos que multiplican las necesidades de desplazamientos motorizados, al mismo tiempo el régimen de propiedad dificulta la movilidad residencial. Por otra parte, es un sistema que no prevee la gestión de la conservación y el mantenimiento de la edificación.

Pero además el sistema residencial español se caracteriza por las insuficiencias y la fragmentación del propio proceso de promoción. Para comenzar carece de una fase diagnóstico que permitiera conocer las necesidades de las personas incorporando la participación social en el proceso. Por el contrario, la producción se inicia dominada por el mercado -con el apoyo de lo público- desde la fase de planificación y siguiendo por las de producción y distribución. Los usuarios no se incorporan hasta la fase de uso, y lo hacen en una posición de debilidad, ya que desconocen los criterios con los que se han realizado las promociones y no cuentan con

ninguna estructura organizativa entre ellos.

Es de esperar que alguien se haya puesto ya a trabajar con imaginación para encontrar soluciones. De no ser así y empecinarnos en las correcciones posibles al modelo vigente, la solución podría convertirse incluso a corto plazo en una gravísima cuestión de orden social, ratificando el problema de la vivienda como una de las asignaturas pendientes de nuestra democracia.” (González Tamarit, 1991:17)

TERCERA PARTE: ANÁLISIS DE EXPERIENCIAS DE VIVIENDA COOPERATIVA



Capítulo 7: Un acercamiento a las cooperativas de vivienda



7.1. Los orígenes y los principios del movimiento cooperativo

El movimiento cooperativo surge en Gran Bretaña para contrarrestar las pésimas condiciones de vida a las que estaban sometidos los trabajadores durante la Revolución Industrial. Se inicia con una fuerte influencia del socialismo utópico, especialmente de Saint Simons, Owen y Fourier, que se oponían a la propiedad privada y eran partidarios de la asociación de las personas para regular las actividades sociales. (Cruz & Piñeiro, 2011 :38)

En 1844 se registra oficialmente la primera organización cooperativa, conocida como los Pioneros de Rochdale, formada por un grupo de 28 trabajadores de una fábrica de hilo de Manchester. Se trataba de una cooperativa de consumo, que compraba productos al por mayor y los vendía entre sus socios sólo un poco por encima del costo. Ellos establecieron los siete principios que servirían como modelo a seguir en adelante: 1. Matrícula abierta / 2. Neutralidad política / 3. Un socio un voto / 4. Interés limitado sobre el capital / 5. Ventas al contado / 6. Ganancias que vuelven o retornan a los socios / 7. Educación y formación.

En 1895 se constituye la Alianza Cooperativa Internacional (ACI)⁸⁰, que es una organización independiente y no gubernamental para unir, representar y servir a las cooperativas de todo el mundo. Esta organización fue actualizando los Principios Rochdelianos, hasta adoptar en 1995 la *Declaración revisada sobre la Identidad Cooperativa*, que contiene la definición de qué es una cooperativa, los valores de las cooperativas y los siete principios cooperativos tal y como se describen a continuación.

“Una cooperativa es una asociación autónoma de personas unidas voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones comunes en materia económica, social y cultural mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática.

Las cooperativas son negocios propiedad de sus miembros y gestionados por ellos. Independientemente de que sus miembros sean clientes, empleados o residentes, todos ellos tienen el mismo voto en relación a la actividad del negocio y el reparto igualitario de los beneficios.

Como negocios propulsados por valores y no limitados a la obtención del beneficio, las cooperativas comparten principios acordados internacionalmente y actúan en conjunto para construir un mundo mejor mediante la cooperación.

Valores cooperativos

Las cooperativas están basadas en los valores de **autoayuda, auto-responsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad**. En la tradición de sus fundadores, los miembros

⁸⁰ También designada por sus siglas en inglés Internacional Co-operative Alliance (ICA)

cooperativos creen en los valores éticos de honestidad, actitud receptiva, responsabilidad social y respeto hacia los demás.

Principios cooperativos

Los principios cooperativos son las directrices mediante las que las cooperativas ponen en práctica sus valores.

1. Asociación voluntaria y abierta

Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas capaces de utilizar sus servicios y que deseen aceptar las responsabilidades de la asociación, sin discriminación de género, social, racial, política o religiosa.

2. Control democrático de los miembros

Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus miembros, que participan activamente en el establecimiento de sus políticas y en la toma de decisiones. Todo hombre y mujer que desempeña la función de representantes seleccionados son responsables ante los miembros. En las cooperativas primarias los miembros tienen el mismo derecho a voto (un miembro, un voto) mientras que en otros niveles de cooperativas también se organizan de manera democrática.

3. Participación económica de los socios

Los socios contribuyen de forma equitativa al capital de la cooperativa y lo controlan democráticamente. Al menos una parte del capital suele ser propiedad común de la cooperativa. Los miembros normalmente reciben una compensación limitada, si esta existe, sobre el capital suscrito como condición de asociación. Los socios destinan los beneficios para cualquiera de las siguientes finalidades: desarrollar su cooperativa, posiblemente mediante la constitución de reservas, siendo una parte de ellas indivisible; beneficiar a los miembros en proporción a sus transacciones con la cooperativa; y apoyar otras actividades aprobadas por la asociación.

4. Autonomía e independencia

Las cooperativas son organizaciones autónomas de auto-ayuda controladas por sus miembros. Si llegan a acuerdos con organizaciones externas, incluyendo los gobiernos, o aumentan su capital de fuentes externas, lo harán de forma que aseguren el control democrático de sus miembros y manteniendo la autonomía de la cooperativa.

5. Educación, formación e información

Las cooperativas ofrecen educación y formación a sus miembros, representantes elegidos, directores y empleados, de forma que puedan contribuir de forma efectiva al desarrollo de sus cooperativas. Informan al público general - particularmente a los jóvenes y a los líderes de opinión - sobre la naturaleza y los beneficios de la cooperación.

6. Cooperación entre cooperativas

Las cooperativas sirven de forma más efectiva a sus miembros y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando conjuntamente mediante estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

7. Preocupación por la comunidad

Las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades a través de políticas aprobadas por sus miembros.” (ACI, 1995)

7.2. Aspectos generales sobre las cooperativas de vivienda

Una cooperativa de vivienda es una asociación jurídica formada para procurar a sus miembros, de forma continuada y segura, el acceso a viviendas y a otros espacios complementarios. La organización cooperativa permite a sus miembros auto-promover -construir, rehabilitar, adquirir o arrendar-, conjuntos habitacionales, manteniendo el control a lo largo del proceso y optimizando los recursos empleados. Se pueden abordar por tanto proyectos más complejos que los que se lograrían de manera individual, y las viviendas resultan más asequibles y de mayor calidad. Así mismo, la organización colectiva facilita la autogestión de estos conjuntos, permitiendo su adecuación a las necesidades y expectativas del grupo, y garantizando su buena administración y mantenimiento. (Lora, Solanas, & de Manuel, 2015 :87)

En el modelo de cooperativa de vivienda que se ha desarrollado habitualmente en España, una vez acabada la promoción, se traspasa la propiedad individual de las viviendas a los socios. Con esto lo más usual, es que la cooperativa, sin más razón de existir, se deshaga, y que por tanto las viviendas pueden incorporarse al libre mercado. Este tipo de cooperativas de vivienda no son consideradas por algunos expertos, propiamente como tal. (Organización Internacional del Trabajo, 1964 :163; Solanas, 2016 :48)

Por contra, los modelos de cooperativas de vivienda de tenencia colectiva, mantienen en manos de la asociación cooperativa la propiedad y/o gestión colectiva del inmueble de manera permanente, adquiriendo los socios un derecho de uso y disfrute sobre la vivienda que ocupan, al tiempo que son copropietarios del conjunto habitacional. Esto, a la vez que asegura la permanencia y posibilita la movilidad residencial, impide que las viviendas se puedan vender de forma individual, y por lo tanto, que puedan entrar en el libre mercado y sufrir procesos especulativos.

Además, la organización cooperativa se mantiene de manera permanente, lo que permite establecer espacios y servicios comunitarios en beneficio de los socios y de la comunidad, posibilita la conservación y el mantenimiento continuos del edificio y contribuye a la creación de una masa crítica de socios de cooperativas de viviendas, los cuales se pueden agrupar en entidades mayores para defender y reivindicar sus derechos y sus necesidades.

“Cooperativas de vivienda de tipo « integral »

La experiencia demuestra que, entre los diferentes tipos de cooperativas de vivienda, el que más contribuye a crear un espíritu cooperativo es aquel en que la sociedad conserva la propiedad de los inmuebles reconociendo a los socios la condición de usuarios privilegiados. Esto implica una relación permanente entre la cooperativa y los socios y la creación de

múltiples servicios colectivos en los grupos de viviendas, donde se forman comunidades organizadas cooperativamente, con guarderías infantiles, salas y campos de juegos, biblioteca, establecimientos comerciales, etc. Éstas son las cooperativas de vivienda propiamente dichas.(...)” (Organización Internacional del Trabajo, 1964 :163)

Dentro de este modelo, el acceso a la vivienda es considerado como un elemento de conexión con el resto de los que intervienen en la vida y desarrollo de la persona, atendiendo a una concepción de desarrollo integral, donde la vivienda se extiende al entorno del que se rodea, asimilándose a la idea de hábitat, promoviendo la cultura comunitaria en base a los valores de la ayuda mutua, la igualdad, la equidad y la solidaridad, y haciendo de la democracia participativa la principal herramienta de gestión y de canalización de los intereses de la población.

Las cooperativas de vivienda comienzan a surgir a finales del siglo XIX en Suecia y en Alemania, tomando la forma en un principio de sociedades de construcción de vivienda. Ya en 1916, una organización obrera de gran influencia política y económica de Suecia, funda la Sociedad Cooperativa de Estocolmo, que introdujo el principio que marcaría el movimiento cooperativo de vivienda que se iniciaría poco después: para evitar los fines lucrativos que habían tenido otras sociedades, la cooperativa conservaría la propiedad del inmueble, otorgando a los socios un derecho de uso sobre las viviendas por tiempo indefinido.

La extensión definitiva de este movimiento cooperativo se produce en los países escandinavos -Suecia, Dinamarca y Finlandia-, y en Alemania tras la primera guerra mundial, cuando ante la carestía de vivienda y las malas condiciones de las existentes, los gobiernos correspondientes decidieron intervenir a favor de las cooperativas. (ídem)

7.3. Elección y metodología de investigación de los referentes y del caso de estudio

A. Criterios para la elección de referentes y del caso de estudio

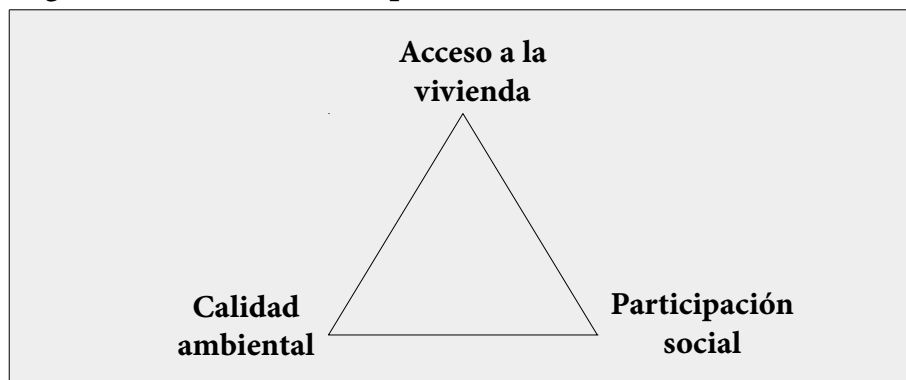
La selección de referentes ha seguido una serie de criterios que detallamos a continuación.

En primer lugar, por ser el tema de esta tesis, se han seleccionado experiencias de vivienda cooperativa de tenencia colectiva.

Después hemos priorizado aquellas en que los propios usuarios tuvieran un marcado protagonismo a lo largo del proceso de producción y gestión socio-habitacional.

Además hemos tenido en cuenta que fueran experiencias con un desarrollo integral, contemplando al mismo tiempo, los tres vértices del triángulo que planteamos para la producción y gestión cooperativas: favorecer de forma solidaria el acceso a la vivienda, impidiendo la especulación con este bien social; incorporar la participación social, desarrollando la organización colectiva y la gestión democrática; y favorecer la calidad ambiental mediante la recualificación del entorno donde se sitúan y la optimización de los recursos que emplean

Figura 14: Marco de las cooperativas de vivienda



Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, al tener como objetivo encontrar claves para el fomento de estas modalidades en nuestro territorio, hemos buscado las escasas experiencias pasadas, presentes o de futuro, que se sitúan en España, de forma que se pudiera aprovechar el esfuerzo de adaptación al contexto que estas vinieran realizando

En cuanto a las experiencias internacionales hemos seleccionado tanto de América Latina -Uruguay y Argentina- como de Europa -Alemania, Austria, Reino Unido, Dinamarca- considerando que son realidades muy diferentes, pero con las que compartimos unos y otros aspectos de nuestra propia situación.

No obstante, aunque todos los referentes seleccionados cumplen con los criterios descritos, por una cuestión de límites, no se recogen

todas las experiencias que se avienen a los mismos. Más allá de las que considerábamos imprescindibles para la investigación, hemos optado por incluir aquellas experiencias a las que pudiéramos tener un mejor acceso a través de los propios protagonistas o a través del enlace facilitado por otras personas investigadoras.

Hemos elegido uno de los referente como caso de estudio para analizar con mayor profundidad. Los motivos principales han sido que se trataba de una experiencia realizada en España, en concreto en Madrid, con un extensión media -de 500 viviendas y cuatro cooperativas implicadas-, y que surge gracias al esfuerzo conjunto de la población demandante y las administraciones responsables.

Aunque no todas las modalidades adoptan la fórmula jurídica de cooperativa, si comparten los mismos principios, valores y forma de funcionar del movimiento cooperativo de viviendas.

B. Metodología de investigación

El estudio del sistema residencial en nuestro territorio, los espacios de debate y trabajo sobre la implementación de las cooperativas en Andalucía y los primeros estudios sobre las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva, nos permitieron ir afinando una serie de aspectos claves que debían ser indagados en cada una de las experiencias -sin renunciar a recoger sus propias especificidades-. Esta información nos ha permitido establecer un marco comparativo entre ellas y extraer las claves principales de funcionamiento de las diferentes modalidades. Todo ello realizado sobre la base del marco teórico y metodológico descrito en la primera parte de este estudio.

La investigación sobre los referentes que presentamos se ha apoyado fundamentalmente en:

- El estudio de fuentes secundarias, incluyendo además de las bibliográficas, fuentes periodísticas y audiovisuales, los boletines informativos de las propias cooperativas y destacando, para algunas de las experiencias⁸¹, los informes de otros investigadores que coordinamos desde el Proyecto de I+D+i Cooperhabitar.
- Visitas de campo a las propias cooperativas guiadas por alguno de sus protagonistas, participando además, cuando era posible, en las actividades socioculturales que realizaban.
- Entrevistas a informantes clave de las distintas experiencias

El modelo uruguayo, que hemos considerado uno de los principales

81 Estas serían: las Cooperativas Uruguayas, de Marta Solanas (2015); El MOI en Argentina, de Ibán Díaz (2015); las cooperativas Andel y las Asociaciones Almene en Dinamarca, de Lorenzo Vidal-Folch (2015); el caso de Lilac en Reino Unido, de Luís Berraquero (2015); el Mietshäuser Syndikat en Alemania, de Andreas Werner (2015); y las viviendas de autoconstrucción en Marinaleda, y la Cooperativa los Milagros en Málaga, de Felipe García (2015)

referentes por la integralidad en como está concebido y desarrollado, también ha merecido una dedicación mayor. Se han realizado dos visitas para conocer de primera mano las experiencias, una primera toma de contacto en 2014, y una estancia de investigación de 5 semanas en 2015. Durante este tiempo la actividad investigadora se centró en:

- Visitas de campo a las cooperativas de vivienda, priorizando las más emblemáticas y las que tenían características especiales – autoconstrucción en altura, reciclajes con valor patrimonial, cooperativas pioneras...- buscando que fueran diferentes modalidades -ayuda mutua, ahorro previo, reciclajes, en altura- y también que estuvieran en diferentes momentos del proceso socio-habitacional – grupos en formación, inmueble en distintas fases de obra, grupo recién instalado, fase de uso más o menos reciente...-
- Entrevistas a informantes claves implicados en el movimiento cooperativo de vivienda uruguayo -autoconstructores, autopromotores, usuarios, dirigentes y técnicos de la FUCVAM, profesionales de los Institutos de Asistencia Técnica, Jefes de obra, políticos del sector de la vivienda...-
- Asistencia a jornadas técnicas, seminarios universitarios, mesas redondas intersectoriales, actividades socioculturales organizadas por las cooperativas...

Para la investigación y análisis del caso de estudio de Madrid, además del estudio de fuentes secundarias, se realizaron las siguientes actividades:

- Visitas de campo a los dos conjuntos residenciales y a los barrios donde se sitúan
- Entrevistas a los protagonistas de los distintos sectores que desarrollaron la experiencia: cooperativistas de ambas experiencias y de otras iniciativas que quisieron poner en marcha la suya propia; vecinos del barrio; líder vecinal ideólogo del proyecto, dirigente de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid; personal responsable de las Administraciones Públicas implicadas, tanto de la Dirección General de Vivienda como de la Dirección General de la Juventud, arquitecto de uno de los proyectos, asesor del Gerente del IVIMA...

A continuación incorporamos la tabla con todas las cooperativas visitadas y las entrevistas realizadas. No hemos incluido los nombres de las personas entrevistadas para guardar la confidencialidad de las fuentes.

Cooperativas de vivienda de tenencia colectiva visitadas

Modelo/ Experiencia	N	Cooperativa	Modalidad	Tipo de cooperativa	Otros	Año promo.	Fecha
Coop. Uruguayas (UY)	01	Covicivi 1	usuarios	Ayuda mutua	Rehabilitación	1994-1998	28/09/14
	02	Covicivi 2	usuarios	Ayuda mutua	Rehabilitación	2001-2004	28/11/15
	03	Mujefa	usuarios	Ayuda mutua	Rehabilitación	1994-1997	28/09/14
	04	Ana Monterroso	usuarios	Ayuda mutua	Rehabilitación	1996-1998	09/12/15
	05	Isla Mala	usuarios	Ayuda mutua	Pionera	1966-1968	09/12/15
	06	Covimt 1	usuarios	Ayuda mutua		1971-1972	12/12/15
	07	Covisunca	usuarios	Ayuda mutua	Barrio cooperativo	1971-1975	28/11/15
	08	Mesa 1	usuarios	Ayuda mutua	Barrio cooperativo	1971-1975	19/11/15
	09	Mesa 2	usuarios	Ayuda mutua	Barrio cooperativo	1977	12/12/15
	10	Mesa 5	usuarios	Ayuda mutua	Barrio cooperativo		04/09/14
	11	Barrio Zitarrosa	usuarios	Ayuda mutua	Coops. en el mismo barrio	2015_	19/12/15
	12	Covifami II	usuarios	Ayuda mutua	En obra	2015_	28/11/15
	13	Covivema 5	usuarios	Ayuda mutua	En obra, 9 plantas	2016	06/12/15
	14	5 Coops en obra	usuarios	Ayuda mutua	En distintas fases de obra	2015_	07/12/15
	15	Covipaso	usuarios	Ayuda mutua		1998-2000	04/09/14
	16	Covine 8	usuarios	Ayuda mutua			04/09/14
	17	Covine 5	usuarios	Ayuda mutua		1972	04/09/14
	18	Covireus	usuarios	Ayuda mutua	5 plantas	2013	04/09/14
	19	Vicman	usuarios	Ahorro previo		1971-1973	03/12/15
	20	Complejo Boulevard	usuarios	Ahorro previo		1972-1974	03/12/15
	21	Jaureguiberr y	usuarios	Ahorro previo	Rehabilitación monumental	2004-2009	08/12/15
	22	Ucovi	usuarios	Ahorro previo		1972-1977	19/12/15
	23	Castalia	usuarios	Ahorro previo	Mudándose	2013-2015	19/12/15
	24	Cuctsa 1	usuarios	Fondos sociales		1972-1975	12/12/15
	25	Cuctsa 4	usuarios	Fondos sociales		1982-1987	12/12/15

Modelo/ Experiencia	N	Cooperativa	Modalidad	Tipo de cooperativa	Otros	Año promo.	Fecha
MOI (AR)	25	La Fábrica	usuarios	Ayuda mutua	Rehabilitación, en obra	2000- 2015?	26/09/14
	26	El Molino	usuarios	Ayuda mutua	Rehabilitación, en obra	2000- 2015?	27/09/14
Coop de gestión de vivienda pública en alquiler de Madrid (ES)	27	Colonia San José	gestión por inquilinos		Vivienda Pública	1993-1995	06/04/14
	28	Orcasur	gestión por inquilinos		Vivienda Pública	1993-1995	13/07/15
Trabenco (ES)	29	Trabenco en Entrevías	usuarios		cooperativa de construcción	1967-1970	06/09/11
Trabensol (ES)	30	Trabensol	usuarios		cohousing senior	2011-2013	11/07/15
Los Milagros (ES)	31	Los Milagros	usuarios		cohousing senior	1997-2000	19/11/12
Marinaleda (ES)	32	Promoción 2	“inquilinos ”	Ayuda mutua	En fase de obra	2014_	29/05/15
	33	Promoción 1	“inquilinos ”	Ayuda mutua	En fase de uso		12/06/15
Mietshäuser Syndikat (DE)	34	Grether	inquilinos	Ayuda mutua	Rehabilitación	1987	19/07/15
	35	SUSI	inquilinos	Ayuda mutua	Rehabilitación	1993	20/07/15
Wohnungsgenossen- schaften (DE)	36	Coop. Matriz Heimbau Breisgau eG	inquilinos		Gestión profesional	1919	22/07/15
Lilac (UK)	37	Lilac	usuarios		comunidad intencional	2013	25/06/15
Tangram (UK)	38	Tangram	inquilinos		Viviendas dispersas	1978	25/06/15
Radical Routes (UK)	39	Cornestone	inquilinos		comunidad intencional	1993	24/06/15
Wohnprojekte Wien (AT)	40	Einszueins	inquilinos		comunidad intencional	2009-2013	23/09/16
	41	Sargfabrik	inquilinos		comunidad intencional	1996	24/09/16

Entrevistas realizadas a personas implicadas en cooperativas de vivienda de tenencia colectiva

Modelo/ Experiencia	N.º	Persona entrevistada	Organización	Fecha
Coop. Uruguayas (UY)	01	Habitante autoconstructor	Covicivi 1	28/09/14
	02	Habitante autoconstrutora	Covicivi 2	28/11/15
	03	Habitante autoconstrutora	Coop. Viv. Mujefa	28/09/14
	04	Habitante autoconstrutora	Coop. Viv. Isla Mala	09/12/15
	05	Habitante	Covimt 1	12/12/15
	06	Administrador	Covisunca	28/11/15
	07	Habitantes autoconstructores	Covifami II	28/11/15
	08	Habitante autoconstrutora	Covivema 5	06/12/15
	09	Arquitecto	5 Cooperativas en fase de obra	07/12/15
	10	Capataz de obras		07/12/15
	11	Habitante fundador / Administrativo contratado	Vicman	03/12/15
	12	Habitante fundador		03/12/15
	13	Habitante fundadora	Coop. Viv. Complejo Boulevard	03/12/15
	14	Habitante remplazo		08/12/15
	15	Habitante fundadora	Coop. Viv. Jaureguiberry	08/12/15
	16	Habitante fundador	Ucovi	19/12/15
	17	Habitante	Coop. Viv. Castalia	19/12/15
	18	Habitante	Cuctsa 1	12/12/15
	19	Habitante fundador	Cuctsa 4	12/12/15
	20	Asesor DAT, programa externalización	FUCVAM	18/11/15
	21	Dirigente	FUCVAM	10/12/15
	22	Arquitecto / Director de la Unidad Permanente de Vivienda / Asesor Dirección Nacional de Vivienda	IAT Hacerdesur / Universidad de la República / Dirección Nacional de Vivienda	22/11/15
	23	Director Nacional de Vivienda	Dirección Nacional de Vivienda	12/12/15
MOI (AR)	24	Líder del movimiento	MOI	27/09/14
	25	Trabajadora del MOI	Coop. Viv. la Fábrica	26/09/14
	26	Jefe de obras de la coop	Coop. Viv. el Molino	27/09/14

Modelo/ Experiencia	N.º	Persona entrevistada	Organización	Fecha
Coop de gestión de vivienda pública de Madrid (ES)	27	Habitante fundadora	Colonia San José (Vallecas)	06/04/14
	28	Habitante fundadora		06/04/14
	29	Habitante fundador y administrador		07/04/14
	30	Vecino del barrio		06/04/14
	31	Habitante fundadora	Coop. Viv. Orcasur	13/07/15
	32	Habitante fundadora		14/07/15
	33	Líder vecinal Orcasitas	AAVV Orcasitas	08/04/14
	34	Presidente	FRAVM	27/01/14
	35	Personal Técnico	Dirección de Vivienda	07/04/14
	36	Responsable del Plan de Vivienda Joven	Dirección de Juventud	07/04/14
	37	Arquitecto Asesor del Gerente	IVIMA	07/04/14
	38	Arquitecto proyecto coop Orcasur	Equipo técnico	07/04/14
	39	Socio fundador cooperativa	Covijo	08/04/14
Trabenco (ES)	40	Impulsor y presidente de la cooperativa 5 primeros años	Ámbito general	06/09/11
	41	Habitante fundador	Coop. Viv. Trabenco en Entrevías	13/07/15
Trabensol (ES)	42	Habitante fundador, grupo motor	Coop viv Trabensol	11/07/15
	43	Habitante		11/07/15
Los Milagros (ES)	44	Habitante fundadora ideóloga	Coop. Viv. Los Milagros	19/11/12
Entrepatrios(ES)	45	Equipo Técnico	Lógica eco	14/07/15
Marinaleda (ES)	46	Arquitecta municipal	General	29/05/15
	47	Autoconstructora	fase de obra	12/06/15
	48	Autoconstrutor	fase de obra	12/06/15
	49	Habitante autoconstructora	fase de uso	12/06/15
Sostre Civic (ES)	50	Socio fundador	Coop. Viv. Equipo técnico	22/03/11
	51	Socio fundador		22/03/11
Mietshäuser Syndikat (DE)	52	Habitante fundador	Coop. Viv. Grether	19/07/15
	53	Habitante	Coop. Viv. SUSI	20/07/15
Wohnungsgenossenschaften (DE)	54	Habitante	Coop. Viv. Matriz Heimbau Breisgau eG	22/07/15
Lilac (UK)	55	Habitante fundador	Coop. Viv. Lilac	25/06/15
Tangram (UK)	56	Habitante fundador	Coop. Viv. Tangram	25/06/15
Radical Routes (UK)	57	Habitante fundadora	Coop. Viv. Cornestone	24/06/15
Wohnprojekte Wien	58	Habitante, fundador, arquitecto equipo técnico	Coop. Viv. Einszueins	23/09/16

Capítulo 8: ...se hace camino al volar



Imagen 20. Pintura sobre tapia del movimiento cooperativo uruguayo. Fuente: Benjamín Nahoum y Raúl Vallés (2010)

8.1. Presentación de referentes

Podemos hacer una primera distinción entre los referentes que vamos analizar, según la extensión y repercusión que tienen a nivel territorial. Nos planteamos con esto su replicabilidad y en que medida son accesibles para sectores más amplios de población. Establecemos tres niveles:

Los modelos que tienen una amplia extensión en sus territorios, son aquellos que cuentan -o contaron- con un marco de desarrollo dentro de las políticas públicas. Habitualmente además están organizados en entidades territoriales de segundo grado con una fuerte incidencia política en el sector de la vivienda. En este grupo se sitúan las cooperativas uruguayas (UY); las cooperativas Andel y las asociaciones Almene de Dinamarca (DK); así como las viviendas de autoconstrucción de Marinaleda, en la provincia de Sevilla (ES).

Los modelos que presentan una extensión más limitada, son aquellos que se nuclean en torno a organizaciones de segundo grado, pero que carecen de un adecuado encaje en la política pública, por lo que su desarrollo se produce con mayores dificultades y en muchas ocasiones se puede ver ralentizado e incluso detenido. Encontramos en este segmento las experiencias del Mietshäuser Syndikat⁸² en Alemania (DE) y su homólogo en Reino Unido (UK), Radical Routes; la cooperativa Tangram también en Reino Unido (UK); las cooperativas del MOI en Argentina (AR); y la cooperativa Trabenco y la Unión de cooperativas la Forja en Madrid (ES).

Experiencias concretas son aquellas que, a falta de un marco de desarrollo, tanto de organizaciones de segundo grado como de la política pública, surgen de forma aisladas, aunque bien pueden convertirse en el germen y sentar las bases para otras iniciativas posteriores. Entre ellas analizamos la cooperativa Lilac en Reino Unido (UK), el Wohnprojekt Wien en Austria (AT); Trabensol y Entrepatis en Madrid (ES); La Borda en Barcelona (ES); y Los Milagros en Málaga (ES)

Cuadro 1: Clasificación de los referentes en función de la extensión en sus territorios

Amplia extensión	Extensión limitada	Experiencia concreta
Cooperativas uruguayas (UY) Modelo Andel (DK) Modelo Almene (DK) Viviendas Marinaleda (ES)	Mietshäuser Syndikat (DE) Radical Routes (UK) Tangram (UK) Cooperativas del MOI (AR) Trabenco (ES) Unión Coop La Forja (ES)	Lilac (UK) einszueins (AT) Los Milagros (ES) Trabensol (ES) Entrepatis (ES) La Borda (ES)

⁸² La traducción al castellano sería *Sindicato de Inquilinos*

8.2. Amplias veredas cooperativas

A. Experiencias danesas: las cooperativas Andel y las asociaciones Almene

Las cooperativas de vivienda tiene su origen en los países escandinavos a principios del siglo XX, cuando ante la carestía y malas condiciones de la vivienda, diversos colectivos de trabajadores comienzan a desarrollarlas como forma de enfrentar sus problemas habitacionales. Sin embargo, no será hasta el periodo de entre guerras cuando, gracias al apoyo estatal, comiencen a expandirse decididamente. En Dinamarca las primeras en aparecer son las cooperativas Andel, aunque sucesivas regulaciones estatales para evitar la especulación y la malversación de fondos con las ayudas públicas, hicieron que estas se integraran en el sector de las asociaciones Almene. No volverán a surgir hasta finales de los 70', cuando se aprueba una ley que le da prioridad en la compra de edificios de alquiler privados a sus propios inquilinos si se constituyen como cooperativas Andel. Actualmente suponen algo más del 7% del parque de viviendas nacional, mientras que las asociaciones Almene superan el 20% (Türmo, 2004; Vidal Folch, 2015)

Las cooperativas Andel son asociaciones que mantienen la propiedad y la gestión colectiva de un conjunto habitacional, mientras que cada uno de sus miembros ocupa una vivienda bajo un derecho de uso permanente. Los usuarios de las viviendas pagan una entrada al inicio y unas cuotas mensuales mientras la habitan. Con ésto van adquiriendo un número de participaciones sobre la cooperativa, de valor proporcional a la superficie de la vivienda que le corresponde. Cuando la persona socia decide abandonar la cooperativa, recupera el valor de sus partes sociales. Además se pueden dejar en herencia, e incluso emplear como aval bancario. Todo esto queda regulado a nivel estatal por una ley específica para cooperativas Andel y por los propios estatutos de la cooperativa. (idem)

En el modelo de las Asociaciones Almene, los miembros son también co-propietarios del inmueble que habitan, pero no ocupan su vivienda bajo un derecho de uso que puedan transferir, sino con un título de alquiler de carácter indefinido. Inicialmente aportan una cantidad al capital social de la cooperativa -aproximadamente el 2% del valor de la vivienda- que es recuperable en caso de que salgan de la vivienda, sin embargo la cuota mensual se paga en concepto de alquiler y no se acumula en forma de participaciones. (Vidal-Folch, 2015)

Aproximadamente la mitad de las cooperativas está afiliada a la Asociación de Cooperativas Andel, pero cada una de ellas es jurídica y económicamente independiente.

En el caso de las Asociaciones Almene la organización es más

compleja, presentando distintos niveles de gestión y control. Están asociadas en la Federación Nacional (BL) y cada una de ellas es propietaria de un número variado de conjuntos habitacionales, existiendo en la actualidad 550 asociaciones a las que pertenecen 7000 inmuebles. Cada conjunto residencial es una unidad económica independiente, por lo que sus miembros gestionan el presupuesto y determinan las normas de convivencia. Además eligen a sus representantes para la asamblea de la Asociación, a cuyo nivel se coordina y supervisan las distintas unidades, se decide sobre las nuevas promociones y se contratan las empresas gestoras profesionales. La federación por su parte se encarga de la defensa de los intereses comunes, actuando además como un actor relevante en las políticas públicas de vivienda. (Vidal Folch, 2015)

Las administraciones públicas establecen el marco jurídico y financiero -el estado subvenciona y subsidia y los municipios avalan los créditos- por lo que también ejercen una supervisión sobre las cuentas y el destino de los fondos comunes. Además los gobiernos municipales se reservan la adjudicación del 25% de las viviendas. El resto de plazas se determina por listas de espera abiertas y sin límite de renta, de forma que se favorezca la diversidad social. No obstante es habitual, que al ser económicamente más accesibles, el perfil de sus asociados corresponda a personas con menos recursos que las que habitan en las cooperativas Andel o en las viviendas del sector de alquiler privado. (ídem)

Ambos modelos se caracterizan por la disposición, en mayor o menor grado, de espacios comunes que varían en función de cada caso.

En ambos modelos queda prohibido por ley la división horizontal del inmueble para ser vendidas las viviendas. En caso de que la cooperativa se disuelva el conjunto residencial se debe transferir para que las viviendas sigan siendo de alquiler.

B. Las cooperativas de viviendas uruguayas

Las cooperativas uruguayas son uno de los principales referentes que emplearemos en este estudio. Es una de las experiencias que aborda en mayor medida el acceso a la vivienda de forma integral, atendiendo a los aspectos políticos, sociales, organizativos, económicos, jurídicos, espaciales... y siendo capaz de definir y articular adecuadamente, la intervención de los agentes sociales para responder a las distintivas dimensiones del problema socio-habitacional. Además, de los modelos que tienen una amplia extensión en sus territorios, éste es el que más desarrolla la organización colectiva, manteniendo el control en manos de sus protagonistas a lo largo de todo el proceso.



Imagen 21. Cartel de FUCVAM con los principios y valores de las cooperativas por ayuda mutua. Fuente: FUCVAM



Imagen 22. Cartel de FUCVAM anunciando la asamblea de la Comisión de Desarrollo Social y Fomento Cooperativo. Fuente: FUCVAM

En la actualidad, tras *medio siglo de experiencias*⁸³, cuentan con más de 30.000 viviendas⁸⁴, lo que supone que un 2,6%⁸⁵ de los hogares habita bajo esta modalidad.

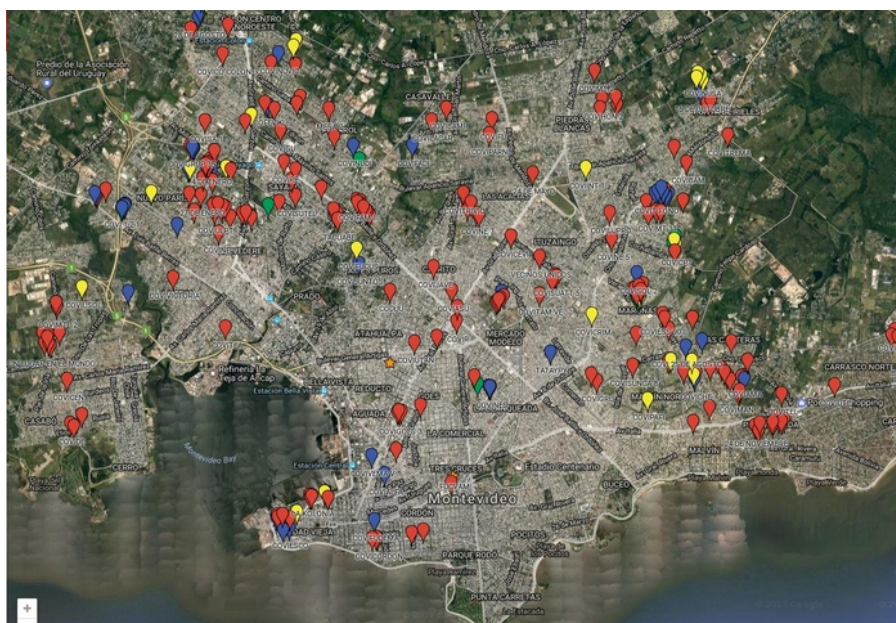


Imagen 23. Ubicación de las cooperativas en la ciudad de Montevideo. Rojo: habitada / Azul: en obra / Amarillo: en trámite / Verde: pre-obra. Fuente: FUCVAM

Las cooperativas uruguayas tienen su origen en 1966, cuando en un

⁸³ En referencia al libro recientemente editado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República: *Cooperativas de Vivienda en Uruguay. Medio siglo de experiencias*

⁸⁴ Fuente: (Vallés, 2015)

⁸⁵ En Andalucía por ejemplo, la vivienda social -pública en alquiler- patrimonio de la administración autonómica apenas alcanza el 1,5% del parque de viviendas principales.

escenario de crisis económica y habitacional, se ponen en marcha 3 experiencias pilotos de construcción de viviendas por cooperativas de ayuda mutua. Los buenos resultados obtenidos permitieron que en 1968, la denominada *Ley de vivienda*, recogiese el marco regulador, jurídico y financiero para que las organizaciones sociales pudieran autopromover conjuntos habitacionales sin tener que recurrir a empresas intermediarias. Esta Ley regula las cooperativas de vivienda y sus distintas modalidades, establece la financiación pública para el 85% del coste total de la promoción y regula la asistencia técnica interdisciplinar, y sin ánimo de lucro, necesaria para llevar adelante la empresa.

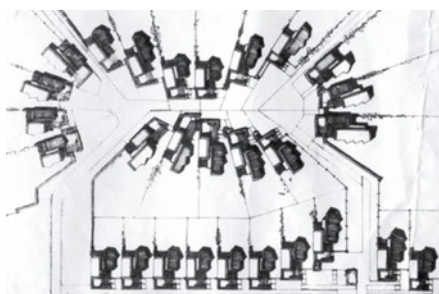


Imagen 24. Plano de emplazamiento y fotografía de 1970 de la cooperativa de viviendas pionera de Isla Mala. Fue proyectada en 1966 por el arquitecto Mario Spallanzani para su construcción por ayuda mutua. En 2015 fue considerada Monumento Histórico Nacional. Fuente: Centro Cooperativo Uruguayo



Imagen 25. Viviendas de la cooperativa de Isla Mala. Fuente: la autora, 2015



Imagen 26. Placa de homenaje a las 28 familias que desarrollaron la experiencia piloto de Isla Mala. Fuente: la autora, 2015

La ley distingue entre las cooperativas de propietarios, en las que cada persona socia es dueña de una vivienda, y las cooperativas de usuarios, en las que la organización mantiene la propiedad colectiva del conjunto habitacional y los miembros habitan sus viviendas con un derecho de uso permanente y transferible, pero bajo ciertas limitaciones. La reglamentación daba prioridad a esta última modalidad para la adjudicación de los préstamos, lo que probablemente determinó inicialmente su preferencia por muchos de los grupos. (Nahoum, 2013: 45) Actualmente suponen más del 95% del total.

Además, en función de como las personas socias realizan la aportación del 15% de los costes que quedan por cubrir, la ley diferencia entre las cooperativas de ahorro previo y las cooperativas de ayuda mutua. En las primeras se realiza una contribución económica inicial por esa cantidad, por lo que se conforman por

miembros con capacidad de ahorro. En las segundas la aportación se realiza mediante el trabajo colectivo en la obra durante unas 20 horas a la semana. Entre todos se construye el conjunto y al finalizar la obra, se sortean las viviendas. Esta fórmula permite que sean accesibles para hogares con menores ingresos y es la modalidad con la que más cooperativas se generan, aproximadamente el 80% del total.



Imagen 27. VICMAN Vivienda Cooperativa Malvin Norte, Montevideo (UY). Programa de ahorro previo. 410 viviendas. Arquitecto Nebel Farini, 1973. Fuente: la autora, 2015



Imagen 28. Autoconstructoras de la Cooperativa de vivienda Covifami II, Montevideo (UY). Fuente: la autora, 2015



Imagen 29. COVIMT 1 Cooperativa de Vivienda Matriz Textil, Montevideo (UY). 30 Viviendas. Modalidad de ayuda mutua. Arquitecto Mario Spallanzi, 1973. Fuente: la autora, 2015

A partir de 1989, la Municipalidad de Montevideo introduce otra de las claves principales, la Cartera de Tierras, por la que se ponen a disposición de las cooperativas suelos a precios accesibles donde acometer las promociones. Desde 2011, el Ministerio de la Vivienda también dispone de la suya propia, la Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS), y poco a poco van instaurándolas otras administraciones locales.

También fue pionera la Municipalidad de Montevideo con el programa de reciclajes iniciado en 1990⁸⁶, por el que se extiende la experiencia de las cooperativas por ayuda mutua a la rehabilitación de edificios de la Ciudad Vieja. Con esto se persigue la mejora del entorno urbano histórico deteriorado, consolidando a la población existente y evitando la gentrificación. A partir de entonces en la cartera de tierras se incluyen también inmuebles a rehabilitar.

86 La Junta de Andalucía prestó apoyo financiero para el desarrollo de la cooperativa de vivienda Ana Monterroso, una de las experiencias pilotos que sirvieron el desarrollo posterior del programa



Imagen 30. COVICIVI I Cooperativa de Viviendas de Ciudad Vieja. Una de las experiencias piloto del Programa de Reciclajes. Montevideo (UY). Arquitecto Raúl Vallés, 1994-98. Fuente: la autora, 2015



Imagen 31. COVICIVI II Cooperativa de Viviendas de Ciudad Vieja. Programa de reciclajes de la Intendencia de Montevideo (UY). Arquitecto Raúl Vallés, 2001-04. Fuente: la autora, 2014

Por otra parte, ha sido fundamental el papel que las federaciones de cooperativas vienen jugando desde el inicio, especialmente el de la Federación de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM). Su actuación abarca tanto la interlocución con el resto de agentes sociales, como el apoyo a las nuevas iniciativas -conformación del grupo, formación cooperativa, asesoramiento técnico...-, o el fomento de la organización para la defensa de los intereses comunes y los derechos sociales. La FUCVAM permite que, a la vez que se mantiene la autogestión e independencia de cada cooperativa, estén todas coordinadas y funcionen conjuntamente para lo que se precise.

“La existencia de FUCVAM en el desarrollo del sistema cooperativo podría sintetizarse, en definitiva, diciendo que sin FUCVAM habría cooperativas de vivienda y con FUCVAM hay un movimiento cooperativo de vivienda.” (Nahoum, 2013)



Imagen 32. Movilización de FUCVAM. Fuente: Raúl Vallés y Benjamín Nahoum, 2010

En el sistema uruguayo se define de forma precisa el rol de los diferentes actores: la administración facilita, mediante el marco jurídico y financiero, las cooperativas promueven y gestionan, los IATs acompañan el proceso y asesoran e informan, pero entendiendo

que las decisiones corresponden al grupo, y las federaciones aúnan las fuerzas de todas las cooperativas, para apoyar la replicabilidad y continuar avanzando en la mejora del sistema.

Las virtudes de esta experiencia ha hecho que se irradiase a otras latitudes, como Paraguay, Bolivia, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Argentina... llegando incluso a Andalucía, con el programa de autoconstrucción de vivienda pública que desarrolló la Consejería de Vivienda.

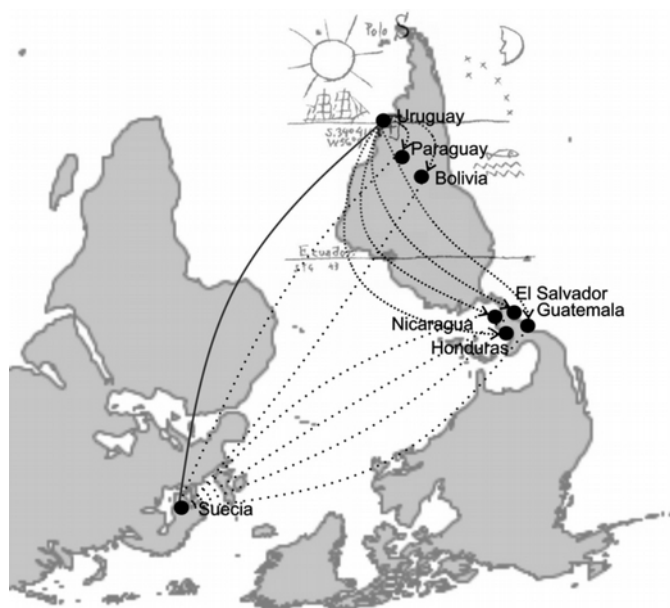


Imagen 33. Transferencias del programa de cooperación sur-sur. Fuente: Solanas, 2010

C. Las viviendas de autoconstrucción de Marinaleda

El programa de promoción pública de viviendas en régimen de autoconstrucción, se crea en los años 80 por los técnicos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Surge en un momento de grave crisis del empleo, por lo que se podía pensar en contar con la mano de obra de los propios destinatarios de las viviendas, como forma de optimizar los recursos públicos disponibles y favorecer su formación en los oficios de la construcción. (Junta de Andalucía, 2008)

Este programa tomó como base la tradición de autoconstrucción de las poblaciones rurales de Andalucía, y tuvo como principal referente a las cooperativas de vivienda uruguayas, que habían podido conocer a través de las relaciones de cooperación de la consejería con este país. De esta experiencia adoptó, entre otras cuestiones, la ayuda mutua, como una mejora de la autoconstrucción, de forma que entre todos construyen el conjunto, y la financiación pública retornable, que suponía una diferencia frente al resto de programas públicos de vivienda en que los fondos entregados no se recuperan.

El programa aparece como decreto en 1988, teniendo continuidad

por los sucesivos planes de vivienda hasta aparecer como figura a extinguir en el IV Plan Andaluza de Vivienda 2003-2007. Durante este tiempo se promueven 3.373 viviendas en 152 poblaciones andaluzas, de las cuales 324 se construyen en el municipio de Marinaleda. Esta es la única localidad donde el programa continúa vigente, con tal índice de incidencia, que desde su puesta en marcha supone el 90% de las nuevas viviendas y el 32% del parque de viviendas total del municipio. (García, 2015)

El sistema general consistía, como vimos en el capítulo 4, en una colaboración interadministrativa entre la Junta de Andalucía, que aportaba el crédito para los materiales y la asistencia técnica, y el gobierno municipal que lo solicitase, que ponía a disposición los suelos para la construcción, y se encargada de la gestión técnica y económica del programa desde la cercanía del ámbito local. Por otra parte, el grupo de autoconstructores levantan las viviendas por ayuda mutua, sin conocer cual sería la suya hasta la finalización de la obra. En ese momento se otorgaba la titularidad de la vivienda a cada socio y se subrogaba la deuda. (Junta de Andalucía, 2008)

Sin embargo en Marinaleda este último procedimiento se diferencia del resto de experiencias. En esta localidad de 2.700 habitantes, el gobierno municipal funciona, desde que se logró la democracia, bajo una estructura asamblearia. En este órgano se decide que el Ayuntamiento aporta los suelos, pero que no se desprende de su titularidad al menos hasta que no se acaben de pagar las viviendas. También en asamblea se estipula que la cuota para la devolución del crédito, acorde al salario de los jornaleros, es de 15 euros mensuales. Con esto se tardan más de 100 años en cubrir la deuda y por tanto en obtener la propiedad individual de la vivienda que se ocupa. Durante ese tiempo se tiene el derecho de uso de la misma, aunque no se puede vender ni especular con su valor.



Imagen 34. Viviendas de autoconstrucción en Marinaleda. Fachada principal. Fuente: Felipe García, 2015



Imagen 35. Ídem. Fachada posterior. Fuente: Felipe García, 2015

La tipología de las viviendas es de casas adosadas con dos alturas, muy habitual en las viviendas de autoconstrucción. Se busca la mayor racionalidad constructiva, para facilitar los trabajos en la obra, y la asimilación tipológica a las construcciones de las poblaciones rurales donde se insertan. No se implementan espacios comunitarios, sin

embargo entendemos que en localidades de reducido tamaño, los espacios públicos y de titularidad municipal, cumplen habitualmente esa función.

8.3. Caminos a través de la selva

A. La Cooperativa de viviendas Trabenco en Madrid

Al mismo tiempo que se realizaban las tres experiencias pilotos que dieron lugar a la *Ley de Vivienda* de Uruguay, se estaba gestando en Madrid la cooperativa de viviendas TRABENCO, nombre acrónimo de “TRAbajadores EN Comunidad”

En los años sesenta se asentaba en los alrededores de Madrid, sobre todo en la zona sur, una gran cantidad de población que llegaban para trabajar a la capital. Provenían tanto desde el ámbito rural más próximo, como de otras regiones más empobrecidas del país, principalmente de Andalucía y Extremadura. Algunos también eran emigrantes que retornaban a España tras años de exilio en el extranjero.

La situación socio-habitacional en la que se encontraban los vecinos de estos barrios era de gran precariedad, lo que motivó que, con el apoyo de algunos párrocos y de otras personas reunidas en torno a una ideología política de izquierda, comenzasen a organizarse para intentar mejorarla. Se estaban conformando los *Movimientos Vecinales* que reclamaban mejores condiciones tanto en la vivienda y los equipamientos como en el trabajo, los servicios sociales...

En este ambiente de 1966, la administración pública le cede a una cooperativa de construcción, COPOZO, unos terrenos al coste. Algunos dirigentes de la misma venían tiempo reflexionando sobre las posibilidades económicas y sociales de las empresas cooperativas, con lo que comienzan a gestar la idea de crear una cooperativa de viviendas, que además de proporcionar trabajo para COPOZO, facilitara el acceso a la vivienda a sus asociados y a otras familias de trabajadores. Como explica Fernando Elena⁸⁷, el que fuera presidente de TRABENCO y uno de sus fundadores:

“Se trataba de proporcionar de alguna forma trabajo a COPOZO, pero decidimos aprovechar la ocasión para intentar profundizar también en otro reto que de antiguo, tiene planteado la cooperativa: el establecimiento de relaciones equitativas y perdurables entre consumidores y productores sobre bases científicas”(Elena, 1982:7)

TRABENCO constituida como cooperativa matriz promocionó más de 1100 viviendas, con sus respectivos equipamientos complementarios, en tres fases y lugares diferentes. La primera en Entrevías, en Vallecas, la segunda en Aluche, y la tercera en Zarzaquemada, Leganés. Para coordinar la actuación conjunta con COPOZO, se crea Trazo, una comisión gestora integrada por miembros de las juntas rectoras de ambas cooperativas. Su reto era

⁸⁷ Fernando Elena Díaz fue el principal responsable de la puesta en marcha de la cooperativa y gestor y director de la misma durante cuatro años. Posteriormente fue asesor jurídico de Larcovi s.a.l. y es uno de los mayores expertos en cooperativismo de viviendas en España.

que los trabajadores que construían los conjuntos tuvieran unas condiciones laborales justas y adecuadas al tiempo que se producían viviendas de calidad, a un precio inferior a los del mercado.



Imagen 36. Cooperativa de Viviendas TRABENCO. Fase de Aluche. Fuente: Fernando Elena

Pero además TRABENCO surge durante la dictadura franquista con unas premisas que trascendían los valores democráticos.

“La vivienda es uno de los más graves problemas con que se encuentra la clase trabajadora. Contra este, y contra otros múltiples problemas –como son la especulación del suelo, la educación de nuestros hijos, servicios, locales sociales, urbanización, etc.- queremos o debemos luchar.

TRABENCO, nuestra cooperativa, puede ser un medio para participar en esa democracia tan deseada. A través de ella podemos luchar contra los problemas antes mencionados. Unidos todos, lograremos muchas cosas, arreglaremos muchos problemas y conseguiremos hacernos más amigos.”⁸⁸ (W.F.S, 1971; citado en Pumares, 2001:50)

En pleno régimen franquista, la cooperativa se concibe en régimen de propiedad colectiva, adjudicando a los socios las viviendas en usufructo, como fórmula para evitar la especulación y mantener las ventajas sociales, financieras y de movilidad que conlleva el modelo. También reivindica toda una serie de derechos sociales que procuran incorporar a su funcionamiento: la participación y la igualdad de derechos de la mujer, que tenía la misma cualidad de socia que su marido, la democracia asamblearia, la igualdad de clases, el reparto equitativo de los bienes, la igualdad de derechos, el derecho a la formación y a la cultura, la educación sexual...

Consideraban que las herramientas fundamentales para mejorar la situación en la que se encontraban, eran la formación y la cultura, y es en esa dirección hacia donde apuntan la mayoría de los servicios y actividades sociales que se ponen en marcha. Para los niños se

⁸⁸ Artículo con el título “Una llamada a la responsabilidad” firmado por W.F.S. Aparece en el Boletín Mensual de TRABENCO N° 23 de Febrero de 1971. (Pumares, 2001)

construyen colegios⁸⁹ y guarderías, en base a programas educativos que recogen el sistema de participación democrática y el espíritu comunitario de la cooperativa. Para los adultos se realizan programas de alfabetización, de obtención de graduado escolar o de formación profesional y se complementa con actividades culturales de todo tipo. También se atendía a la organización cooperativa, con cursos de dinámica de grupos dirigidos a mejorar la eficacia de las reuniones. Todas estas actividades se financiaban con el alquiler de los locales comerciales de los conjuntos edificados. (Pumares, 2001)



Imagen 37. Cooperativa de Viviendas TRABENCO. Fase de Entrevías 1967-1970. Espacios públicos gestionados por la propia cooperativa. Fuente: la autora, 2015

Los socios de la cooperativa, además de una pequeña cantidad inicial en concepto de capital social, con anterioridad a la entrega de las llaves, debían aportar la cuantía equivalente al costo de su vivienda, incluidos los gastos de administración. Pero, como explica Fernando Elena⁹⁰, el hecho de abonar el valor total de las viviendas antes de ocuparlas, accediendo a ellas con una tenencia similar al alquiler, supuso una fuerte contradicción en el sistema que la mayoría de los socios no acabó de entender. Y esto pudo ser una de las causas fundamentales de que se quisieran cambiar del régimen de tenencia de propiedad colectiva al de propiedad individual.

Poco tiempo después de ocupar las viviendas, las personas socias destituyeron a la junta rectora y al presidente de la cooperativa, arduos defensores de la propiedad colectiva, y procedieron a la

⁸⁹ Los dos colegios que se crearon siguen hoy en marcha como escuelas cooperativas.

⁹⁰ Fernando Elena Díaz fue el principal responsable de la puesta en marcha de la cooperativa y el gestor y el director de la misma durante cuatro años. Posteriormente fue asesor jurídico de Larcovi. Es uno de los mayores expertos en cooperativismo de viviendas en España.

división horizontal de los inmuebles

“LA CAUSA PRINCIPAL DEL CAMBIO

(...)Aun con ello y dada la mentalidad generalizada en nuestro país, una cooperativa de usufructuarios (así se puede llamar técnicamente al que vive en una cooperativa de propiedad colectiva) tendría quizás dificultades para encontrar socios. Pero debía ser prácticamente imposible una cooperativa en la que se hiciera pagar a la gente lo mismo que si estuviera comprando una vivienda y luego decirle que no va a ser suya y que además tiene que arriesgarla, incluso hipotecándola de nuevo si es preciso, para financiar la de otros compañeros... Y exactamente eso fue lo que pretendíamos hacer en TRABENCO. No es de extrañar que sus socios hicieran lo posible para prescindir de quienes defendíamos tan peregrina idea.” (Elena, 1982)

B. La cooperativa de viviendas *sociales* Tangram, en Leeds

Muchas cooperativas de viviendas surgen a partir de grupos de personas que, ante las dificultades para encontrar un alojamiento adecuado a sus necesidades y posibilidades, okupan⁹¹ edificios que permanecen vacíos. Con el tiempo, la amenaza continua de desalojo, la necesidad de reparaciones en el inmueble, y/o el concierto con las administraciones públicas, les puede llevar a querer regularizar la situación, optando frecuentemente por la fórmula cooperativa como estructura que mejor se adapta a las premisas de la organización colectiva y la autogestión sobre las que se basan. Tanto el caso de Tangram, como los que veremos más adelante en Alemania y Buenos Aires, tienen este origen.

Tangram se funda en 1978 por un grupo de okupas de Londres, que al recibir dinero del estado para facilitarles el acceso a la vivienda, deciden trasladarse a la ciudad de Leeds con la intención de formar una cooperativa. Allí comienzan a comprar algunas casas entremedianeras en el barrio obrero y multiétnico de Harehills. Esta cooperativa tiene la particularidad de que las viviendas, si bien estaban todas ubicadas en la misma zona, no se encontraban necesariamente colindantes entre si.

91 Emplearemos el término *okupar* con k, diferenciándolo de *ocupar*, cuando nos refiramos a la acción de habitar en un inmueble sin ostentar la tenencia legal del mismo.



Imagen 38. Cooperativa de viviendas Tangram. Fuente: la autora, 2015

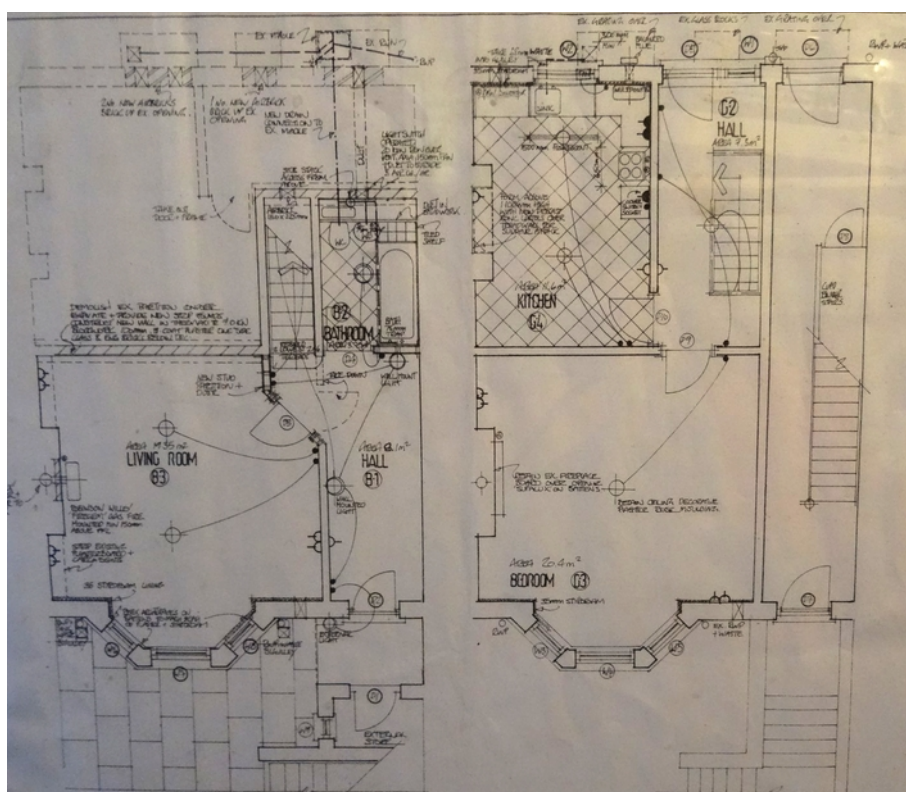


Imagen 39. Cooperativa de viviendas Tangram. Plantas de una vivienda. Fuente: habitante de la cooperativa.

La propiedad del conjunto de casas es colectiva, y las viviendas se habitan en régimen de alquiler. A pesar de haber cubierto el coste de los inmuebles con el dinero recibido del Estado, se estableció una cuota mensual entre los socios por el arrendamiento de las viviendas, con lo que seguían reuniendo capital que les permitió continuar adquiriendo nuevas casas en la misma zona. Esto se

prolongó hasta que en 1994, tras haber adquirido 40 viviendas, la cooperativa decidió no continuar creciendo y prefirió mantenerse con una renta reducida para cubrir los gastos de gestión y mantenimiento. El coste realmente asequible del arrendamiento, permite por otra parte, que pueda acceder población de escasos recursos, y admiten también solicitudes del registro de demandantes del ayuntamiento.

Una de las casas, incluido el gran jardín que alberga en la parte posterior, se destina a espacios colectivos. Sin embargo, aunque la cooperativa tuvo antaño una activa vida comunitaria, en la actualidad parece que el marco de relación se limita a la gestión y administración del conjunto, que siguen realizando los propios miembros.

C. Los grupos de cooperativas desde el activismo social: El Mietshäuser Syndikat⁹² de Alemania y Radical Routes⁹³ en Reino Unido

Tanto la experiencia del Mietshäuser Syndikat -Sindicato de Inquilinos- en Alemania, como la de Radical Routes -Rutas Radicales- en Reino Unido, parten de la iniciativa de activistas comprometidos con la lucha por los derechos sociales, entre los que se remarca el derecho a vivienda. Estas organizaciones se desarrollan prácticamente sin el apoyo de la administración, que sólo aparece con ayudas puntuales, lo que implica que han de diseñarse tanto su propio marco regulador como el financiero. En cuanto al marco regulador, ambos modelos se basan en establecer una organización de segundo grado con la que se vinculan todas sus filiales, la cual apoya el desarrollo de nuevas iniciativas y vela por la permanencia de los valores fundamentales del modelo. El marco financiero lo constituyen combinando la financiación de las entidades de banca ética de sus respectivos países, con *préstamos participativos*, los cuales los aportan las personas del entorno cercano que desean apoyar el proyecto.

También tienen en común el posicionarse en una modalidad de tenencia que le permite a cada grupo tener el control sobre el conjunto habitacional, mediante la propiedad colectiva y la autogestión del mismo, y a la vez es más cercana al valor de uso de la vivienda, que se ocupa bajo un título de alquiler indefinido. Esta fórmula les permite además, a las personas socias que reúnan las condiciones, acceder a las ayudas públicas establecidas para los inquilinos, con lo que se garantizan que los miembros que cuentan con menos recursos puedan hacer frente al pago de la cuota.

Es una modalidad que se plantea desde una perspectiva amplia del cooperativismo, donde cada cooperativa se inserta dentro del movimiento cooperativo, y debe destinar sus beneficios al

92 <https://www.syndikat.org/de/>

93 <http://www.radicalroutes.org.uk/>

crecimiento de éste. Como en el modelo Almene danés, las viviendas no sólo son propiedad colectiva de la cooperativa, sino que son propiedad común, son de todos, y por tanto los excedentes que se generen tienen que revertir en beneficio de todos y destinarse al apoyo de nuevas cooperativas. Por eso es importante que ni se pueda realizar la división horizontal de los edificios, que permitiría vender las viviendas, ni que los socios adquieran participaciones valorizables, ya que ambas cuestiones pueden llegar a posibilitar la especulación y la apropiación de plusvalías de forma individual. De igual manera, se considera una apropiación pasiva disminuir la cuota mensual una vez se acaba de pagar la hipoteca, ya que se estaría dejando de pagar el uso de la vivienda y restando esos ingresos del movimiento cooperativo. (Radical Routes, 2015a; 2015b; Mietshäuser Syndikat, 2013)



Imagen 40. Logotipo del Mietshäuser Syndikat. Fuente: <https://www.syndikat.org/es/>

En Alemania a finales de los años 70 y principio de los 80, las necesidades habitacionales de la población, junto con una gran cantidad de inmuebles vacíos y deteriorados, generaron un movimiento que tenía como objetivo okupar para rehabilitar los edificios abandonados. De esta forma además, intentaban frenar las políticas públicas de renovación urbana que pretendían la demolición y nueva construcción de los inmuebles antiguos. Bajo el lema *Lieber Instandbesetzen als kaputtbesitzen* -mejor okupar para rehabilitar que poseer para destrozar-, se ocuparon cientos de edificios, hasta que el gobierno tuvo que llegar a un acuerdo para regular la situación con los propietarios y los grupos de okupas. (Werner, 2015)



Imagen 41. Manifestación en Berlín en 1981 de apoyo a las okupaciones, en la pancarta de la cabecera se puede leer “El senado habla de -política de vivienda- ¡Nosotros la hacemos!”
Fuente: <http://www.bizim-kiez.de>⁹⁴



Imagen 42. Placa de 1980 con el lema del movimiento: “Mejor okupar para rehabilitar que poseer para destruir”
Contra la falta de vivienda, las demoliciones, el hormigón y la especulación. Fuente: Friedrichshain-Kreuzberg Museum



Imagen 43. Manifestación portando pancartas con el lema del movimiento. Fuente: <http://www.bizim-kiez.de>⁹⁵



Imagen 44. Pintada con el lema del movimiento sobre uno de los edificios okupados en Berlín, Alemania. Autor: Manfred Kraft, 1981

El **Mietshäuser Syndikat**⁹⁶ surge vinculado a estos movimientos en Grethersche Fabrik, una antigua fábrica de fundición en la ciudad de Friburgo, y adopta el nombre de *Grether Baukooperative für Instandsetzung in Selbsthilfe* -Cooperativa de construcción para la rehabilitación por ayuda mutua de Grether-. Tras obtener la cesión de uso de la fábrica por parte del Ayuntamiento en 1987, comienzan a trabajar en la replicabilidad del modelo y en 1992 se funda el Mietshäuser Syndikat con la intención de apoyar y conectar nuevos proyectos.

⁹⁴ <http://www.bizim-kiez.de/blog/2015/11/07/das-kerngehaeuse-das-haus-im-blockkern/>

⁹⁵ ídem

⁹⁶ <https://www.syndikat.org/es/>



Imagen 45. Fábrica rehabilitada por ayuda mutua donde se ubica el proyecto de Grether en Friburgo, Alemania. Fuente: la autora, 2015

Actualmente cuentan con 119 edificios y 20 iniciativas⁹⁷ en marcha por toda Alemania. Durante estos años, los proyectos que se han desarrollado han partido tanto de grupos que habitan okupando un edificio y quieren regularizar su situación, como de inquilinos que se organizan para adquirir el inmueble donde habitan, o simplemente de gente próxima que deciden irse a vivir juntos y disponer de espacios para actividades comunitarias y del barrio. (Mietshäuser Syndikat, 2010; 2013)

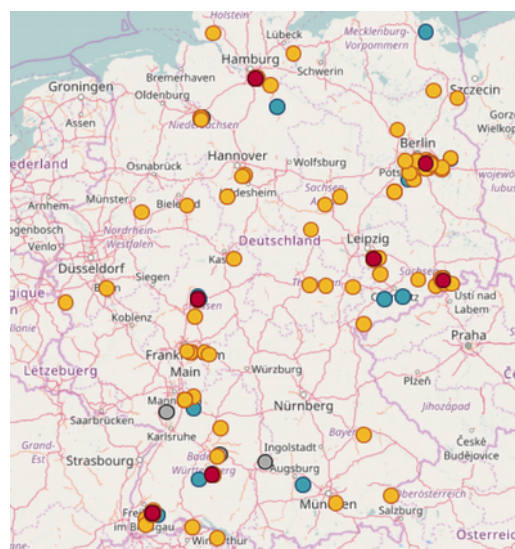


Imagen 46. Mapa de Alemania con la ubicación de los proyectos. Fuente: Mietshäuser Syndikat, 2017⁹⁸

97 Fuente: <https://www.syndikat.org/es/el-combinado-empresarial/> consultado el 16/02/2017

98 <https://www.syndikat.org/de/standortkarte/>

El objetivo de la organización es posibilitar una red de viviendas de alquiler asequible al margen del mercado, donde los habitantes de cada edificio puedan autogestionarlo colectivamente y de forma duradera.

A través del Sindicato se vinculan entre si los diferentes proyectos, de forma que se pueden transferir recursos y conocimientos entre las promociones ya realizadas y las que se están iniciando. La organización, que por cuestiones jurídicas emplea la fórmula de Sociedad Limitada en vez de la de cooperativa -aunque se reconoce bajo el funcionamiento y los principios cooperativos-, participa económicamente del capital social de cada nuevo proyecto, creando una sociedad conjunta en la que se reserva el derecho de veto para la división horizontal y la venta del inmueble, a fin de evitar la especulación con las viviendas que se consiguen poner en marcha con el esfuerzo conjunto.

Una de los aspectos más destacables de este sistema es que, al no contar con financiación pública, se establece un sistema de financiación mixto, sumando a los créditos de cajas de ahorro y distintas entidades de banca ética, las aportaciones que las personas del entorno y afines al proyecto quieran realizar en concepto de crédito. Estos préstamos directos o participativos alcanzan hasta el 40% de la financiación total de cada proyecto. (ídem)

La cuota que pagan las personas socias se destinan en su mayor parte a cubrir la deuda, descontando un porcentaje para la conservación y mantenimiento del edificio y otro para un fondo solidario común a todos los grupos. Este fondo cooperativo se emplea fundamentalmente en el apoyo de las nuevas iniciativas. La mensualidad permanece constante a lo largo del tiempo, por lo que, según disminuye la deuda, aumenta la cantidad destinada al fondo solidario .

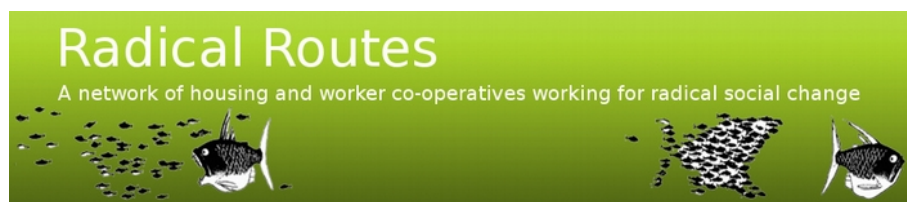


Imagen 47. Cabecero de Radical Routes. “Caminos radicales. Una red de cooperativas de vivienda y trabajo, trabajando por el cambio social radical”. Fuente: <http://www.radicalroutes.org.uk/>

En la ciudad de Leeds en Reino Unido, comienza a fraguarse Radical Routes en la década de los 80, a partir de un pequeño grupo de cooperativas independientes. Buscan una alternativa al sistema hegemónico, tanto en el ámbito de la vivienda, como en la educación, el trabajo... por lo que se plantean la formación de una cooperativa de segundo grado que supusiese una red ayuda mutua entre ellas.

“Radical Routes es una cooperativa de 2º grado fundada en

1992⁹⁹. Radical Routes aspira a ver un mundo basado en la igualdad y la cooperación, donde la gente da según su capacidad y recibe de acuerdo a sus necesidades, donde el trabajo es satisfactorio y útil y se alienta la creatividad, donde la toma de decisiones está abierta a todos sin jerarquías y donde el medio ambiente es valorado y respetado en si mismo, en lugar de ser explotado. Queremos tomar el control sobre todos los aspectos de nuestras vidas. Sin embargo, como no todos estamos en una posición de control, nos vemos obligados a comprometernos para existir” (Radical Routes, 2015a)

Actualmente, el grupo se compone de 27 cooperativas de vivienda de pequeño tamaño, 5 cooperativas de trabajo y 2 centros sociales. Además para apoyar la financiación de las cooperativas se crea en 1999 una cooperativa de crédito llamada Rootstock¹⁰⁰, encargada de gestionar de forma centralizada, los préstamos directos o participativos que anteriormente recaudaba, de su entorno cercano, cada pequeña cooperativa por separado. Con esto se consigue cubrir un 20% de la hipoteca de cada proyecto, obteniendo la parte restante de entidades bancarias éticas y afines como Triodos Bank, Cooperative Bank o la Ecology Building Society.

Las personas socias de las cooperativas de Radical Routes, son en su mayoría activistas comprometidos con el cambio social y con el medio ambiente. Para poder unirse a la organización hay que demostrar que se invierte una determinada cantidad de tiempo en trabajar por un mundo mejor, y que se sigue un estilo de vida de bajo impacto. Además desde cada cooperativa se debe dedicar un número de horas a la semana en las labores propias de la organización de 2º grado.

Las cooperativas de viviendas son pequeñas y ninguna cuenta con más de 17 miembros. En su mayoría se trata de casas compartidas, donde cada miembro o pareja ocupa una estancia y comparten el resto de espacios comunes: estar, cocina, baños, jardín... Algunos de los inmuebles se encuentran deteriorados en el momento de su adquisición, y van siendo rehabilitados paulatinamente por los miembros de la cooperativa.

99 Coincide con la fundación del Miethshäuser Syndikat en Alemania

100 <http://www.rootstock.org.uk/>



Imagen 48. Cooperativa de viviendas Cornerstone, de Radical Routes, en Leeds, Reino Unido. Desde 1993. Fachada principal. Fuente: la autora, 2015



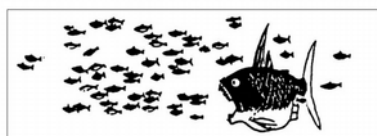
Imagen 49. Idem. Salón común. Fuente: la autora, 2015

Algunas también acogen una cooperativa de trabajo que forma parte de la propia organización, como la cooperativa de viviendas Cornestone¹⁰¹ en Leeds, donde se encuentra la imprenta Footprint Workers Co-operative¹⁰², encargada de todas las publicaciones de Radical Routes.



How to set up a **Workers' Co-op**

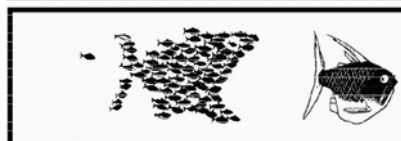
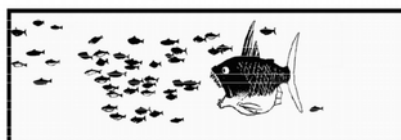
Fourth edition - Summer 2015



www.RadicalRoutes.org.uk

Imagen 50. Publicación de Radical Routes *Cómo crear una cooperativa de trabajo*. Fuente: Radical Routes

How to set up a Housing Co-operative



Radical Routes
8th Edition, October 2015

Imagen 51. Publicación de Radical Routes *Cómo crear una cooperativa de viviendas*. Fuente: Radical Routes

Cada cooperativa es autónoma y está autogestionada por sus socios. El marco que atañe a la cooperativa en cuanto a la tenencia de las viviendas, el pago de las rentas, etc...queda determinado únicamente

¹⁰¹ <http://www.radicalroutes.org.uk/list-of-members/housing-co-ops/cornerstone.html> y <http://cornerstonehousing.org.uk/blog/>

¹⁰² <http://www.footprinters.co.uk/>

por sus propios estatutos, por lo que cualquier cambio que se quiera realizar, bastará con que sea aprobado por mayoría entre sus miembros. Con Radical Routes no se establece ningún vínculo legal permanente, únicamente se está obligado a asumir sus estatutos mientras se le está devolviendo el préstamo facilitado a través de Rootstock, pero una vez liquidado, cada cooperativa puede salir de la organización si lo desea y tomar sus decisiones de forma independiente.



Imagen 52. Cabecero del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos. Fuente: <http://moi.org.ar/>

D. El Movimiento de Ocupantes e Inquilinos¹⁰³ (MOI) de Buenos Aires, una Federación de Cooperativas Autogestionarias

Durante la dictadura Argentina, las obras de renovación urbana fueron una excusa para expulsar a gran parte de las clases populares de las áreas centrales de la capital. Con la llegada de la democracia esta población regresa okupando los edificios que estaban abandonados y deteriorados, con permisividad por parte del gobierno, pero sin seguridad de permanencia ni recursos para rehabilitarlos. También van retornando militantes y académicos que se encontraban exiliados y que desde la universidad comienzan a prestar su apoyo y a asesorar a la población que se encontraba en esta situación. Desde el inicio se reivindica el derecho a ciudad, como el derecho a la centralidad y al arraigo de las clases populares, y el derecho a vivienda. Para ello había que resolver la regularización del dominio de los edificios ocupados y la ejecución de las viviendas y los equipamientos barriales. (Díaz, 2015; Rodríguez, 2009; Barbagallo 2007)

En 1990 entran en contacto con la FUCVAM, que celebraba su 20º aniversario. A partir de ese momento adoptan la estrategia de organizarse en cooperativas autogestionarias, de propiedad colectiva y de ayuda mutua para dar respuesta a los retos que se le presentaban.

¹⁰³ <http://moi.org.ar/>



Imagen 53. Pintura en el interior de la cooperativa de viviendas el Molino con las premisas del MOI: Autogestión, Propiedad Colectiva y Ayuda Mutua. Fuente: la autora, 2014

El MOI comienza a fraguarse a finales de los años 80' para ser fundado en 1991. Durante una primera fase, que dura aproximadamente una década, se centran en asesorar las ocupaciones de edificios. Sin embargo, conscientes de la necesidad del apoyo de lo público, centran su estrategia en promover en el gobierno la instalación de políticas autogestionarias de hábitat popular. En 1999 consiguen formar parte de una mesa de trabajo intersectorial, junto con el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la que se cocina la Ley 341. Esta legislación reproduce muchos de los aspectos de la *Ley de vivienda* uruguaya: reconoce a las organizaciones sociales como sujetos de crédito para el acceso a la vivienda, reconociendo al mismo tiempo la autogestión como práctica, regula la propiedad colectiva, establece la financiación pública -aunque esta no incluye los espacios comunitarios- y también regula la asistencia técnica interdisciplinar. Sin embargo no articula, como si se hizo en Uruguay, un fondo específico para abastecer los préstamos, por lo que estos quedan supeditados a la voluntad política del gobierno de turno. Hasta el momento son pocos los proyectos de autogestión y propiedad colectiva que han obtenido crédito, en favor de las cooperativas de propiedad individual, pero además las cantidades comprometidas sufren retrasos excesivos que hacen que muchas familias no puedan soportar unos procesos tan dilatados en el tiempo .



Imagen 54. Cooperativa de vivienda la Fábrica federada en el MOI, y ubicada en un antigua fábrica en el barrio de la Boca de Buenos Aires, Argentina. 50 viviendas. Arquitecto Néstor Jeifer (2000-2015?). Entrada principal. Fuente: la autora, 2014



Imagen 55. Cooperativa de vivienda el Molino¹⁰⁴ federada en el MOI, y ubicada en un antiguo molino harinero en el barrio de Constitución de Buenos Aires, Argentina. 100 viviendas. Arquitecto Néstor Jeifer (2003-2015?) Fuente: la autora, 2014

El Equipo Profesional Interdisciplinario que presta asistencia a las cooperativas está integrado dentro del MOI, y como los Institutos de Asistencia Técnica de Uruguay contemplan las cuatro áreas fundamentales: arquitectura, social, legal y económica. Los técnicos que lo conforman son miembros del MOI y de ellos parten los

104 La Cooperativa de vivienda el Molino se constituye en el año 2003 en el marco de la Ley 241, a partir de la fusión de otras dos cooperativas. Con un conjunto compuesto por 100 viviendas, locales, equipamiento comunitario de uso barrial y Centro Educativo Integral Autogestionario es el proyecto del MOI de mayor envergadura hasta el momento. Los continuos retrasos en la entrega de la financiación pública llevaron hasta 2011 la entrega de las primeras 21 viviendas, y en 2015 aun no se habían entregado el resto.

planteamientos ideológicos del movimiento, concentrando en gran medida el liderazgo de la organización. (Díaz, 2015)

El MOI además articula una cooperativa de construcción que cumple la doble función de completar el trabajo en las obras al que no alcanza la ayuda mutua, al tiempo que le da empleo remunerado a los miembros que lo precisan.

Además incorpora dos elementos innovadores en el proceso de producción: el programa de viviendas transitorias (PTV) y las guardias. El PTV trata de proveer de alojamiento a las personas socias de las cooperativas que se encuentran en situación de emergencia habitacional. Para ello se plantea trabajar con una cartera de inmuebles públicos que se encuentran vacíos y deteriorados y que, tras su cesión al movimiento, pasan a ser ocupados por estas familias. La idea es que además puedan ir rehabilitándolos por ayuda mutua, pero con la escasez de recursos y de tiempo, apenas les alcanza.



Imagen 56. Casa Base del MOI, donde se ubica la sede del Movimiento y algunos alojamientos del Programa de Viviendas Transitorias, en el Barrio de la Boca de Buenos Aires, Argentina. Patio Interior. Fuente: la autora, 2014



Imagen 57. Idem. Fachada Principal.
Fuente: la autora, 2014



Imagen 58. Edificio del Programa de Viviendas Transitorias (PTV2) del MOI, junto a la Casa Base, en el Barrio de la Boca de Buenos Aires, Argentina. Fachada Principal.
Fuente: Carmen Fayos, 2014



Imagen 59. Idem. Patio Interior.
Fuente: Carmen Fayos, 2014

La guardia es el periodo, que oscila entre 9 meses y un año, que pasa desde que una persona se suma a la organización hasta que puede

asociarse a una cooperativa. Durante ese tiempo se le forma y capacita en la organización cooperativa y en los trabajos de la obra.

La población que conforma las cooperativas pertenece a las clases populares, salvo algún profesional vinculado por motivos ideológicos, en su mayoría son inmigrantes procedentes del norte de Argentina o de otros países cercanos.

E. Las cooperativas juveniles de gestión de vivienda pública en alquiler de Madrid¹⁰⁵

Como explicábamos en el caso de TRABENCO, la precariedad habitacional en la que se encontraba la población de las zonas periféricas del sur de Madrid, desencadenó una serie de movimientos vecinales que reivindicaban el derecho a una vivienda digna, así como el acceso a otros equipamientos y servicios sociales. Con la llegada de la democracia estas luchas encontraron respuesta institucional, poniéndose en marcha un proceso de *remodelación de barrios*, por el que construyeron más de 40.000 viviendas de promoción pública, en sustitución de las chabolas y casas de autoconstrucción en las que hasta entonces habitaban las familias obreras de estos barrios.

A finales de los años 80 la remodelación estaba prácticamente finalizada, pero entonces surge una nueva dificultad: comienzan a llegar a la edad de emancipación la generación siguiente de la población que encabezó estas luchas, y vuelven a encontrarse sin posibilidad de acceder a una vivienda en las condiciones adecuadas. Se trataba de jóvenes de escasos recursos, insolventes como para comprar una vivienda en “una España de propietarios”¹⁰⁶, pero no tan pobres como para poder optar a una vivienda pública. La vivienda protegida en alquiler, debido a su escasez, quedaba reservada para población más cercana a la exclusión social y además se situaba habitualmente en zonas aun más alejadas de los núcleos urbanos, con deficiente acceso a equipamientos y resto de servicios. (Roces, 1990; Lora y Solanas, 2013; 2014)

Con las ventajas aprendidas sobre la organización colectiva, los vecinos se plantean dos criterios fundamentales para enfrentar el problema socio-habitacional: la importancia de que los jóvenes también puedan permanecer en sus barrios y que la solución permitiese seguir desarrollándose comunitariamente. Y aunque saben de las debilidades de gestión de la vivienda pública en alquiler, siguen confiando en *lo público*, y apuestan por que se mantenga un parque social de vivienda propiedad de la Comunidad Autónoma. Por esto, las asociaciones de vecinos lanzan una propuesta que supone un reto tanto para las administraciones, como para los propios demandantes implicados: Cooperativas de Jóvenes para la Gestión de Vivienda Social en Alquiler. (Lora y Solanas,

105 Esta experiencia será objeto de estudio en profundidad en el Capítulo 12

106 En alusión al discurso del Ministro Arrese.

2013; 2014)

Se establece entonces una mesa intersectorial, con representación de los vecinos, del gobierno de la comunidad de Madrid y con técnicos que habían formado parte del proceso de remodelación de barrios, en el que se definen los términos del modelo de cogestión que se pondría en marcha. Bajo un contrato de gestión interesada, las cooperativas conformadas por los jóvenes de cada asociación se encargarían de gestionar un conjunto residencial de titularidad pública, adjudicando las viviendas entre sus socios en régimen de alquiler. Entre sus funciones estaba la de administrar económicamente, recaudar las rentas de las viviendas y de los locales comerciales para entregárselas al IVIMA¹⁰⁷, la conservación y el mantenimiento de los inmuebles, velar por el buen uso, etc..

Para establecer el marco regulador y financiero se incluye esta modalidad en el Plan de Vivienda Joven de la CAM¹⁰⁸ 1990-1992. Por otra parte, como la ley de vivienda protegida sólo contempla el acceso individual a través de los registros de demandantes, mediante una orden, se define la demanda estructurada y se estipulan las condiciones que debían cumplir las cooperativas para ser homologadas y acceder al programa como organización colectiva.

Se construyeron dos conjuntos residenciales, uno en Vallecas para tres cooperativas y otro en Orcasitas para una, con un total de 492 vivienda. La tasa de morosidad de las cooperativas con el IVIMA era del 0%, en un momento en que esta entidad soportaba el 40% de impagos en el resto del parque de viviendas.

“El propio IVIMA ha reconocido que la gestión desarrollada en Vallecas y Orcasur es la mejor de todo el instituto, pues no existe morosidad y de las obras de conservación y mantenimiento se ocupan las cooperativas”(FRAVM & Covijo, 2004 :2)



Imagen 60. Fuente: la autora, 2015



Imagen 61.

Sin embargo el programa no se mantuvo. Apenas unos meses después de que se habitaran los inmuebles, se produce un cambio de

107 Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, encargado de la promoción de los conjuntos residenciales

108 Comunidad de Madrid

gobierno y se acentúa el giro neoliberal de la política de vivienda. Las cooperativas pasan a ser una actuación fuera de lugar, y se les hace un vacío institucional. Durante los 10 años de duración del contrato, la Administración no muestra ninguna disposición al diálogo, ni atiende las revisiones pertinentes, que por tratarse de una experiencia piloto, estaban estipuladas para ir ajustando los términos del acuerdo. Pasado este tiempo, se les ofrece a los inquilinos la compra de las viviendas que habitaban por unos precios muy ventajosos. Aunque la mayoría no deja pasar la oportunidad, algunos socios, muy concienciados del valor de lo público, deciden seguir en régimen de alquiler. Estos verán tambalearse sus posibilidades de permanencia ante la venta de viviendas públicas a los fondos buitres, llevada a cabo por el gobierno de la CAM.

Durante varios años, varias cooperativas juveniles, tanto en Madrid como en otros lugares de España, e incluso el Instituto de la Juventud de España, han realizado y presentando informes de viabilidad¹⁰⁹ muy favorables sobre el modelo, reclamando que vuelva a ser implementado. Hasta el momento sin éxito.

Esta experiencia la analizaremos en profundidad en el estudio de caso que presentamos en el apartado correspondiente.

109 Nos referimos a los siguientes informes:

Cooperativa de Vivienda Joven en Régimen de Alquiler L'Abellugu, S.Coop (1999): *Análisis de viabilidad del Cooperativismo de Gestión de Vivienda Pública en la ciudad de Gijón, marzo 1999.*

Consejo de la juventud de España (n.d.): *Estudio sobre la viabilidad del cooperativismo juvenil de gestión de vivienda pública en España.*

FRAVM; Covijo (2004): *Las cooperativas juveniles de gestión de vivienda pública en alquiler*

8.4. Islas verdes

Abordamos ahora experiencias de cooperativas conformadas por grupos de personas que comparten ciertos valores e intereses comunes – sociales, ambientales...- , cuyo objetivo es diseñar conjuntamente y autogestionar su propio *proyecto residencial*¹¹⁰, de forma que incorpore aquellos aspectos que los une. En los casos que presentamos, uno de los valores que ponen en común es que no se pueda especular con la vivienda, por lo que todos ellos adoptan alguna fórmula de tenencia colectiva. También es muy importante en estos modelos la disposición de espacios colectivos para el desarrollo personal y comunitario. Todo ello aprovechando las ventajas de la organización colectiva y de la autopromoción para aumentar la calidad de la edificación, al tiempo que se disminuyen significativamente los precios del mercado. Además es frecuente que se incluyan parámetros de solidaridad para compensar las rentas dentro del grupo.

Surgen a partir de la iniciativa de algunos de sus miembros conocedores de los modelos cooperativos, bien porque hayan podido formar parte de otras cooperativas, o porque tengan referencias de otras experiencias, o porque ejerzan profesiones relacionadas con la vivienda...

Se inician de forma más o menos aislada, normalmente sin contar con un marco público en cuanto a regulación, financiación o acceso a suelo. Tampoco se sustentan en una entidad de segundo grado que les pueda acompañar en el proceso, ni les permita beneficiarse de la experiencia de otras iniciativas anteriores, o acceder a fondos comunes para comenzar a dotar de solvencia la idea. Esto les genera frecuentemente serios obstáculos para poner en marcha el proyecto, por los precios excesivos del mercado, las dificultades de acceso a crédito, los impedimentos a la hipoteca colectiva, la carencia de un marco regulador adecuado que les de seguridad jurídica entre ellos mismos y ante terceros... y les obliga a tener que batallar cada una de estas y otras cuestiones con grandes aportes de energía e imaginación por parte del grupo. También puede ser motivo de que habitualmente los perfiles que pueden formar parte de estas experiencias requieran tener una capacidad adquisitiva media o media alta, generalmente profesionales, funcionarios, académicos...

Las llamamos islas verdes, porque aunque por muchos aspectos son ejemplificadoras y sirven como referente para otras iniciativas, no se genera un marco o estructura que apoye la generación de nuevos proyectos.

110 En lengua germana el término que se emplea es *Wohnprojekte*, que se puede traducir por *proyecto residencial*, entendiendo lo residencial como sistema que va más allá de la vivienda, que incluye las distintas dimensiones de habitar

A. Dos experiencias europeas intergeneracionales: LILAC¹¹¹ en Leeds (UK) y el Proyecto Residencial en Viena¹¹² (AT).

LILAC se sitúa en la ciudad de Leeds, donde encontramos múltiples experiencias de cooperativismo de distintos tipos. Es donde surge Radical Routes, y también donde se sitúa la cooperativa Tangram, tomadas también como referentes en este estudio. Algunos miembros del grupo motor, del que parte la idea, habían formado parte de algunas de ellas, concretamente de Cornerstone y Xanadu, dos filiales de Radical Routes. Son personas muy vinculadas a las luchas sociales y a la defensa del medio ambiente. Comienza a habitarse en 2013, tras un proceso de gestación y promoción que dura 7 años

El nombre de LILAC responde a las siglas de lo que son los tres objetivos principales a los que responde el proyecto: -Low Impact Living Affordable Community- es decir, tener un *bajo impacto* sobre la tierra, ser *económicamente asequibles* y *desarrollarse comunitariamente*.



Imagen 62. Cooperativa de viviendas Lilac (2013). Vista de tres de los bloques de vivienda alrededor del estanque central. Fuente: White-desing

Para hacer posible generar un bajo impacto ambiental se basan en el diseño bioclimático del edificio, los materiales elegidos para el sistema constructivo, a base de paneles de balas de paja super aislantes fabricados por una empresa local, y el desarrollo de un sistema de aprovechamiento energético que va desde la captación de energía por paneles solares, hasta un sistema de ventilación mecánico con recuperación de calor. Pero además también procuran reducir el impacto en sus actividades cotidianas, compartiendo coches, lavadoras, etc. Las medidas tomadas en este sentido los han hecho merecedores de varios premios de arquitectura y construcción sostenibles, pero además obtuvieron una subvención del gobierno

111 <http://www.lilac.coop/>

112 *Wohnprojekte Wien* en alemán, en original

por el nivel de eficiencia energética conseguido (CSH4).

Para que las viviendas sean *asequibles* se emplea un sistema por el cual se establece cierta compensación entre las rentas de los socios. La promoción se financia por un préstamo a largo plazo otorgado por Triodos Bank y por la Ecology Building Society, entidades que también financian las cooperativas de Radical Routes. La cooperativa es la propietaria del inmueble y la deuda con las entidades bancarias también recae sobre ella. Los costes de la promoción se dividen en participaciones de valor 1 libra y se adjudican a los hogares en un número que se calcula en función de sus ingresos y del tamaño de su vivienda. Las participaciones se adquieren mediante un depósito inicial y un a cuota mensual, que contempla un sistema para que, en cierta medida, se puedan compensar las rentas más altas con las más bajas (Berraquero, 2015; Chatterton, 2014) Pero a pesar de ello, y de que se ha conseguido reducir notablemente el coste con respecto a los precios de mercado, LILAC no es una opción asequible para personas con ingresos reducidos o poco estables. Es necesario tener un empleo fijo y unos ingresos mínimos para entrar, lo que determina que el perfil de los socios sea más bien de clase media o media alta.



Imagen 63. Cooperativa de viviendas Lilac (2013). Emplazamiento de los cinco bloques de vivienda y el bloque de espacios comunitarios -en la zona de acceso al conjunto-, entorno al estanque. Fuente: buro t5

La *construcción de comunidad* es un elemento que empiezan a cuidar desde el primer momento. Al igual que el grupo motor, el resto de personas que se van sumando también tienen un perfil activista y un largo recorrido en los procesos colectivos y

asamblearios. Tal vez por eso mismo, desde el principio le dan mucha importancia a la configuración y funcionamiento del colectivo y establecen todo un proceso de selección para que los nuevos miembros puedan asumir las premisas de partida al tiempo que van participando y haciendo suyo el proyecto. Además deciden formarse en dinámica de grupos y toman cursos de facilitación, de toma de decisiones por consenso y de comunicación no violenta. Por otra parte, el conjunto residencial está diseñado teniendo muy en cuenta la disposición de los espacios para la comunidad. Se trata de 6 bloques dispuestos de forma circular en torno a un jardín con un estanque central. Cinco de los bloques contienen las 20 viviendas del conjunto, mientras que el sexto alberga los espacios comunes.

El Proyecto residencial de Viena (AT) comienza a gestarse en 2009 teniendo como referentes en la misma ciudad otras dos experiencias con un largo y reconocido recorrido: Sargfabrik, *proyecto residencial* de 1996 que toma el emplazamiento de una antigua fábrica de ataúdes, y Miss sargfabrik, que es una extensión de la anterior finalizada en el año 2000.



Imagen 64. Sargfabrik, en Viena (AT) desde 1996. Fachada. Fuente: la autora, 2016



Imagen 65. Ídem. Interior del conjunto residencial. Fuente: la autora, 2016

A pesar de que manifiestan tener pleno espíritu y funcionamiento cooperativo, las complicaciones que conlleva el marco jurídico al respecto en su país, les hace optar por la fórmula de asociación. Algo similar a lo que vimos que ocurría con la experiencia del Syndikat en Alemania.

La idea parte de una persona que comienza a pensar cómo sería la fiesta de su 50 cumpleaños, y se la imagina rodeado de un buen grupo de amigos y de gente cercana. Se pone en contacto con el estudio de arquitectura einszueins, que además de actuar como técnicos lo asumen como proyecto propio -para habitar y situar la oficina- y juntos comienzan a darle forma.

El primer obstáculo se presentó con el acceso al suelo. Tenían tres posibilidades: el mercado, que no se podían ni plantear por lo excesivo de los precios; solares propiedad de entidades religiosas o

fundaciones, a los que tampoco podían optar por no formar parte del sector de muy escasos recursos al que habitualmente se destinan, ni ser cercanos a ninguna de estas entidades; o suelos públicos, que salen a concurso pero dirigidos a promotores de vivienda en alquiler. Como las dos primeras estaban descartadas, se aventuraron con la tercera, y en asociación con una empresa constructora presentan el proyecto a la licitación, de la que salieron victoriosos. Después de esto, el gobierno municipal saca concursos específicos para *proyectos residenciales*.

El siguiente impedimento fue la financiación. En Austria no conseguían que les hicieran una hipoteca a título colectivo, por lo que, después de algunas vueltas, recurrieron a un banco alemán que ya había financiado experiencias de este tipo en su propio país.

Salvadas las mayores trabas, el edificio con 39 viviendas, 700 m² de espacios comunitarios y 360 m² de locales comerciales, se acaba de construir en 2013.



Imagen 66. Proyecto residencial en Viena. Fachada principal. Fuente: la autora, 2016

El régimen de tenencia se posiciona en el valor de uso de las viviendas, y se enfrenta a la especulación mediante la propiedad colectiva de la asociación y el alquiler de las viviendas a las personas socias. Cada miembro paga una cantidad inicial, que es recuperables a valor actualizado en caso de dejar la cooperativa, y una cuota mensual en concepto de alquiler, con la que no se adquieren participaciones, por lo que no es reembolsable. Pero aun siendo los precios bastante inferiores a los del mercado, especialmente teniendo en cuenta la calidad de la edificación, no son accesibles para personas con escasos recursos. No obstante, dos de las viviendas están previstas para que puedan ser ocupadas sin tener que realizar la aportación inicial, de forma que se amplíe el segmento de población

que se integre en la cooperativa. Además se establece un fondo solidario de carácter voluntario para las situaciones imprevistas que pueda sufrir algún miembro.

Las personas socias se organizaron desde el inicio del proceso de promoción por **comisiones de trabajo**. Una vez finalizada la construcción, el funcionamiento sigue siendo el mismo, aunque el nombre y la función de las comisiones varía.

Los objetivos que determinan el proyecto son tres:

que se sea un espacio creativo y comunicativo, por lo que los espacios comunes se conciben desde la transparencia y comunicación espacial: grandes huecos en los núcleos verticales, una pared de vidrio entre la cocina comunitaria y la sala de juegos de los niños para que los padres y madres puedan ver que toda va bien...;

que suponga un núcleo de sostenibilidad para lo que además de la utilización eficaz de los materiales y la elección de los mismos teniendo en cuenta que sean de bajo impacto, emplean un sistema energético por bomba de calor y regeneración de aire...también optimizan las ventajas de la organización colectiva compartiendo 7 vehículos para todos mediante una aplicación en el móvil. Esto además les ha permitido, tras convencer al ayuntamiento, no tener que construir una plaza de aparcamiento por vivienda como obliga la normativa, ahorrándose gran cantidad de dinero y superficie que destinan a aumentar los espacios colectivos

poder vivir la individualidad en comunidad, que se manifiesta principalmente en la multitud de espacios comunes y de convivencia: cuenta con una amplia cocina con comedor, donde los que quieren almuerzan cada día turnándose en la cocina, sala de usos múltiples, talleres, sala de música, sauna, biblioteca, jardín en la azotea y 3 apartamentos de invitados.



Imagen 67. Proyecto residencial en Viena. Zona de cocina comunitaria, con el espacio infantil al fondo separado por un cristal para que se pueda visualizar. Fuente: la autora, 2016



Imagen 68. Idem. Zona de comedor comunitario. Fuente: la autora, 2016

- ¿Y cómo se vive aquí?
- No se...sólo te puedo decir que yo ya no podría vivir de

ninguna otra manera, en otro *proyecto residencial* distinto si, pero no de otra forma...un piso en un edificio de viviendas, sin más... nooo! (habitante de einszueins)

B. Las experiencias de *senior cohousing*¹¹³: Las Cooperativas de viviendas Los Milagros¹¹⁴ en Málaga y Trabensol¹¹⁵ en Madrid.

Las primeras iniciativa de cooperativas de tenencia colectiva en España, desde la desaparición de las experiencias que se desarrollaron en Madrid, tienen que ver con lo que actualmente se denomina con el término *senior cohousing*¹¹⁶. Se trata de una alternativa residencial que le planta cara a la soledad o a la falta de autonomía durante la vejez, a través de un proyecto residencial autogestionado con el que se pretende cubrir las necesidades relativas a la edad y facilitar un ámbito relacional y de convivencia adecuado a las expectativas del grupo que lo desarrolla.

Adoptan la fórmula de cooperativa de propiedad colectiva, por el convencimiento del valor de uso de las viviendas, porque la autogestión de la misma les va a permitir mantenerse activos y porque además les facilita disponer de espacios y servicios comunitarios adecuados a las necesidades y expectativas que comparten.

Cada persona o pareja habita una vivienda de unos 50 m² construidos con salón-comedor, una pequeña cocina habitualmente integrada, un dormitorio y una amplia terraza. Esto enfrenta la infrautilización del espacio que se da en muchas viviendas de mayores, cuando los descendientes dejan el nido y ellos permanecen en la casa familiar con varias estancias vacías. Pero también les proporciona el espacio necesario para contar con la intimidad de la que carecen habitualmente en las residencias geriátricas. El espacio privado se complementa con espacios colectivos de todo tipo, desde el comedor común, donde optativamente se realiza el almuerzo diario, hasta espacios de atención médica, pasando por biblioteca, talleres, gimnasio, sala de juegos, piscina... y los espacios al aire libre, que incluyen extensas zonas verdes para el paseo, huertos que algunas personas socias cultivan...Además, como es natural, todo el conjunto incluidas las viviendas, están diseñadas para personas con

113 Además de las dos experiencias que presentamos, hay varios proyectos en marcha en el país que reproducen estas propuestas. La asociación jubilaes ubicada en Madrid, se encarga de la promoción y el fomento de esta modalidad

114 <http://residencialsantaclara.es/>

115 <http://trabensol.org/>

116 El término *senior cohousing* corresponde a “una comunidad autogestionada de mayores que viven en un entorno diseñado por ellos mismos. Se trata ante todo de un conjunto de personas cuyo objetivo es envejecer bien, con autonomía y dignidad, y que entienden que el mejor entorno es una buena vecindad. Por lo tanto la prioridad es la formación de la comunidad, entendida como grupo capaz de apoyarse mutuamente y dar seguridad, abordando colectivamente sus iniciativas vitales o resolviendo eficazmente sus conflictos.” Jubilaes, en <http://www.jubilaes.es>

movilidad reducida.

Al no existir aún en nuestro país una estructura financiera adecuada, cada miembro tiene que entregar el monto total por el derecho de uso y las participaciones correspondientes a su vivienda, antes de entrar a habitarla. Una vez allí se paga una cuota mensual por el mantenimiento y los servicios de los que se dispone. A pesar de que el coste mensual es inferior a una residencia al uso, requiere una gran inversión inicial por lo que se requiere tener al menos un nivel de recursos medio

En las dos experiencias que se han desarrollado en España, las principales trabas con las que se encontraron para su puesta en marcha fueron por un lado, el precio desorbitado del suelo en el libre mercado, y por el otro, las dificultades de obtener una hipoteca sobre una propiedad colectiva, sin que los socios tuviesen que responder solidariamente.

La Sociedad Cooperativa Andaluza Los Milagros, en Málaga, inicia su andadura en los años 70, con un pequeño grupo de personas con treinta y tantos años, que tras haber tenido que visitar a algunos ancianos en los antiguos asilos, comienzan a buscar una alternativa para su vejez en la que estuvieran atendidos, pero pudiendo mantener su autonomía, y que tuviesen privacidad al tiempo que compartían sus vivencias cotidianas.

Con el lema “autogestiona tu futuro” comienzan a reunirse y a darle forma al proyecto. Uno de los aspectos más importante era adquirir un suelo adecuado, para lo cual establecen un fondo común y una cuota mensual. Buscaban algo cercano a su ciudad, a su barrio y estar cerca de su familia. En 1991 compran unos terrenos rústicos de 50.000 m² y unas hermosas vistas, a menos de 3 km de Málaga. Allí van celebrando algunos eventos hasta que el ayuntamiento de Málaga, considerando el interés social de la propuesta, permite la edificación del conjunto residencial que se había proyectado. Las obras comienzan en 1997 y entran a vivir en el año 2000.

No encontraron un marco regulador acorde a la propuesta y se acabaron estableciendo como cooperativa de consumo. Tampoco había una financiación adecuada, tanto el suelo como el edificio se financia con la suma de las aportaciones de cada uno de los socios, que algunos pueden reunir vendiendo la casa en la que habitaban hasta entonces. Cada miembro tiene que abonar al inicio un total de 65.000 €, con lo que adquiere su participación sobre la cooperativa y el derecho de uso de su vivienda. Estos son transferibles y reembolsables al 85% de su valor, actualizado con el IPC. La cuota mensual se destina a los servicios y el mantenimiento del conjunto, de unos 1000 € para personas solas y unos 1500€ para parejas. También recibieron ayudas del Instituto de Fomento Andaluz y de la Consejería de Trabajo e Industria para mobiliario y equipamiento

El Residencial Santa Clara, que es como se denomina el complejo, se

compone de 76 viviendas de 50 m², con 18 m² de terraza cada una, pero la superficie llega hasta los 110 m² si consideramos la parte de zonas comunes correspondiente. Estos espacios incluyen comedor, gimnasio, varias salas de usos múltiples, lavandería, peluquería, capilla y 6 habitaciones con las mejores vistas para las personas que se encuentren más enfermas y requieran atención médica.

En el año 2000 recibieron el premio Arcoiris a la mejor iniciativa del cooperativismo andaluz.



Imagen 69. Cooperativa de vivienda Los Milagros, Málaga (ES), 2000. Fuente: Fedeccon



Imagen 70. Ídem. Vistas desde el edificio. Fuente: la autora

La idea del *centro social de convivencia* Trabensol empiezan a desarrollarla a finales de los 90 entre un grupo de amigos procedentes de los barrios de Moratalaz y Entrevías, algunos de ellos fundadores también de la cooperativa de viviendas TRABENCO. Como en ésta, el nombre también se forma como acrónimo de “TRABajadores EN” SOLidaridad. Habían sido compañeros en las luchas sociales y como explican en la memoria del proyecto, tenían experiencia en aportar respuestas cooperativas a otros problemas sociales que se le habían planteado en anteriores ocasiones. Con la edad más avanzada, ven con preocupación la falta de soluciones socio-habitacionales adecuadas para el cada vez más numeroso colectivo de personas mayores: la insuficiencia de plazas en residencias públicas y los impedimentos para acceder a ellas, los precios desorbitados de las residencias privadas, y la dificultad de los hijos en la actualidad, cuando los dos miembros de la pareja trabajan, para hacerse cargo de sus padres ancianos.

“Por todo esto, nos pusimos en marcha. Nos juntamos gente conocida de actuaciones sociales en nuestros barrios. Personas que estábamos haciéndonos mayores y que a lo largo de nuestra vida habíamos dado respuestas cooperativas eficaces a problemas sociales. Cuando éramos jóvenes y queríamos constituir nuestras familias, a la falta de viviendas asequibles y de calidad; luego, en los barrios, dimos soluciones a la escasez de puestos escolares para nuestros hijos, abrimos colegios en régimen de cooperativa con la participación activa de padres y maestros; creamos, con nuestros vecinos, espacios culturales y de ocio... Tratamos de hacer más habitables nuestros barrios, siempre con la mirada puesta en mejorar la sociedad y hacer que ésta fuera verdaderamente fruto de la decidida

participación ciudadana.”(Trabensol, n.d.)



Imagen 71. Cooperativa de viviendas Trabensol, Madrid (ES), 2011- 2013 . Fachada circulaciones interiores. Fuente: la autora, 2015



Imagen 72. Cooperativa de viviendas Trabensol. Fachada a sur con terrazas privadas de cada vivienda. Fuente: la autora, 2015

El mayor escollo que tuvieron que salvar, y que aun hoy no acaba de estar resuelto, fue para encontrar los terrenos donde edificar el conjunto. Comenzaron a recorrer pueblos por los alrededores de Madrid, y fueron alejándose hasta llegar incluso a Extremadura. En todos los Ayuntamientos le daban el beneplácito al proyecto, aunque nunca ofrecían suelos propios y se limitaban a dirigirlos a otras personas que les pedían dinero sólo por facilitarles información de algún terreno en venta. Así visitaron más de 100 localidades, hasta que en 2004 entran en contacto con el Alcalde de Torremocha del Jarama, población a unos 70 km de Madrid, que les propone una finca rustica en el término municipal. Por problemas con la

aprobación del PGOU, tuvieron que pasar seis años para que los terrenos se pudieran recalificar, y se aceptara la construcción del inmueble como equipamiento de interés social.

En el año 2011, más de diez años después de iniciar el proyecto, ponen la primera piedra para acabar de construir el complejo a mediados de 2013. Además de **54 viviendas** de 50 m² cada una con sus respectivas terrazas, se disponen otros 70 m² por viviendas de espacios comunitarios: comedor, biblioteca, salas de usos múltiples, baño terapéutico, sala de silencio, y un montón de talleres que albergan las actividades que los propios socios imparten y que están abiertas a los vecinos de la localidad: libro y cine forum, cursos de informática, economía, salud, ecología, horticultura, chi kung, pintura... Además estarían los espacios exteriores ajardinados y un huerto que ellos mismos cultivan.

Sin embargo, al tratarse los terrenos de un viñado con interés medioambiental, la operación fue denunciada por la asociación Ecologistas en Acción, que ganó el juicio por el que se anularía la recalificación de los terrenos, aunque un par de años después de que se acabara la obra. Esta diatriba entra de alguna manera en contradicción con otros aspectos del proyecto, ya que desde el principio se habían planteado que el edificio fuera ambientalmente sostenible, y eligieron el equipo de arquitectos que más trabajó en este sentido, ofertando un proyecto con diseño bioclimático, bajo impacto ambiental y bajo consumo energético. Además de tener en cuenta la orientación y los materiales, el edificio cuenta para la climatización con un sistema de geotermia, otro para el aprovechamiento de lasguas pluviales, etc.

Además la financiación también tuvo que salvar algunos escollos. Como nos explicaron algunos socios que estaban desde el inicio, para la compra de los terrenos, al ser personas mayores, las entidades bancarias no le facilitaban el crédito. Lo único que podían hacer era vender su casa, pero entonces no tendrían donde vivir. Empezaron a poner una cuota mensual de 250 € y de vez en cuando aportaciones de capital mayores. Cuando ya habían aportado 50.000 € cada uno, lo que supone un tercio del total, la entidad de banca ética Fiare les prestó otra tercera parte. Probaron también con Triodos, pero ésta rechazó la propiedad colectiva a pesar de que como hemos visto en los casos de Reino Unido, en otros países si está habituada a esa modalidad. Con todo esto, y al igual que ocurrió en la cooperativa Los Milagros, aunque las viviendas son en cesión de uso, cada miembro tuvo que comprar el monto de sus participaciones participaciones antes de entrar a vivir, en este caso por el importe 145.000€. Algunos vendieron su vivienda condicionando la salida a la fecha de finalización de las obras, otros pidieron créditos con el aval de sus hijos...A parte, la cuota mensual es similar a la de la cooperativa de Málaga. El perfil de los socios por tanto es de personas con cierto poder adquisitivo, muchos de ellos profesionales,

funcionarios, académicos...

Durante los 12 años que se estuvo gestando el proyecto, el grupo impulsor, conformado por unas 15 o 20 personas, estuvo reuniéndose con periodicidad semanal. Actualmente todas las viviendas están ocupadas y tienen varias personas en lista de espera

C. Las nuevas iniciativas intergeneracionales en España: Las cooperativas de viviendas *la Borda*¹¹⁷ de Barcelona y *Entrepatis*¹¹⁸ de Madrid.

En los últimos años también están apareciendo otros proyectos de cooperativas de tenencia colectiva en España, pero en estos casos de carácter intergeneracional. Con un componente fuertemente reivindicativo sobre el valor de uso de las viviendas, combinan la propiedad colectiva del inmueble con el arrendamiento de las viviendas a los socios. De esta forma se paga una cantidad inicial en concepto de capital social, que es reembolsable en caso de salir de la cooperativa, y cuotas mensuales en concepto de alquiler y por tanto sin que puedan ser capitalizadas como participaciones.

Can Batlló era una zona industrial en desuso al sur de Barcelona que desde 1976 estaba destinada por el Plan General Metropolitano a zona de equipamientos, viviendas sociales y zona verde. Sin embargo, ante la inoperancia del Ayuntamiento a la hora de acometer las obras necesarias, diversas organizaciones de los barrios colindantes se unieron en una plataforma ciudadana para reivindicar la actuación municipal. En 2009 esta plataforma coge fuerza y ya en 2011 lanza un ultimátum al gobierno de la ciudad: "Si en junio de 2011 las máquinas excavadoras no están en el recinto de Can Batlló, entraremos nosotros y empezaremos a construir el espacio público y equipamientos que necesitamos". Poco antes de cumplirse la fecha, el Ayuntamiento cede como equipamiento a los vecinos uno de los bloques del recinto -Bloc11-, en el que comenzará un proceso participativo para definir los usos y los proyectos que se quieren para la zona industrial.

Uno de los proyectos que surge en el ámbito de este proceso de participación ciudadana es la cooperativa de viviendas la Borda. Se configuran como cooperativa en cesión de uso por ser un modelo que evita la especulación con las viviendas y que les facilita la disposición de espacios para el uso colectivo y el desarrollo comunitario.

117 <http://www.laborda.coop/es/>

118 <https://entrepatis.org/>

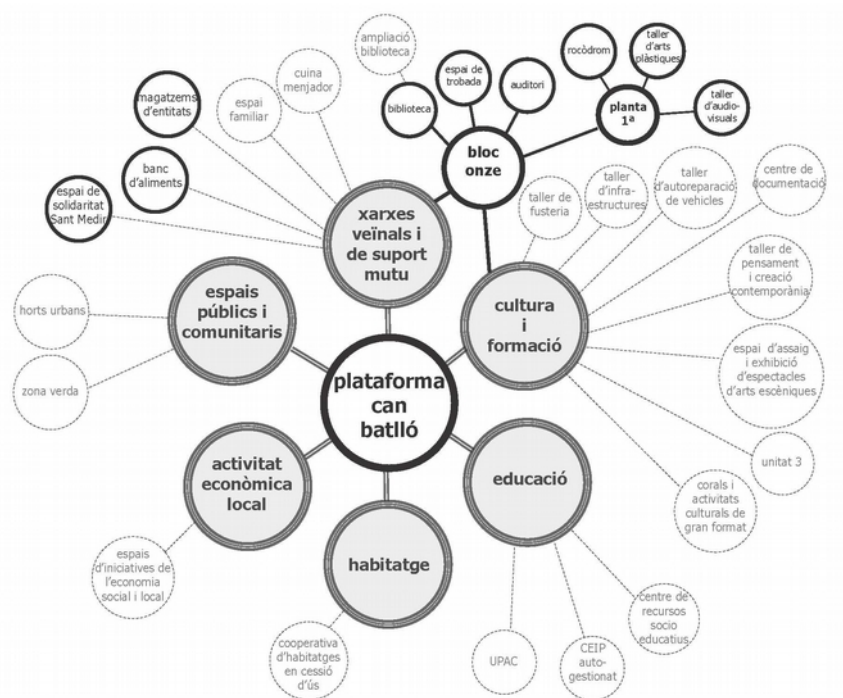


Imagen 73. Esquema de trabajo y actividades de la plataforma can batlló. Una de las líneas corresponde a vivienda (habitatge) de la que surge la cooperativa de vivienda en cesión de uso

Reivindican la implicación de la administración por el valor social del proyecto, la cual no llegará hasta 2015 cuando se produce un cambio en el gobierno municipal que pasa a ser ocupado por una candidatura municipalista ligada a las luchas por los derechos sociales y por el derecho a vivienda. El nuevo Ayuntamiento comparte los valores con que se promueven estas modalidades de acceso a la vivienda, y con el objeto de impulsar las cooperativas de vivienda en cesión de uso, crea, en octubre de ese mismo año, la Mesa de Vivienda Cooperativa. Un mes después cede a la Borda el derecho de superficie a 75 años sobre el solar que ésta reclamaba en el recinto de Can Batlló para la construcción del inmueble. Como explica el Ayuntamiento en su nota de prensa:

“Este proyecto responde a la voluntad del gobierno municipal de promover las cooperativas de vivienda en las que las personas que van a vivir en ningún caso serán propietarias ni de las viviendas que ocupan ni de las zonas comunitarias. La propiedad y la gestión de los pisos siempre permanecerá en manos de la cooperativa, que es una entidad sin ánimo de lucro y de iniciativa social. En sus estatutos, esta cooperativa se compromete a buscar vivienda digna y eficiente a un precio asequible a las familias socias, así como establecer un modelo replicable que permita un acceso universal a una vivienda digna a través de mecanismos que sitúan el uso, y no la propiedad, en el centro de la actividad.”¹¹⁹

La cesión de suelo público implica que las viviendas estarán

119 Nota de prensa del Ayuntamiento de Barcelona en: <http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2015/12/01/lajuntament-lliura-el-primer-solar-en-dret-a-superficie-per-la-construccio-dhabitatge-cooperatiu-de-cessio-dus/>

protegidas y que quedan vinculadas a la normativa al respecto. Por tanto se limitan los ingresos máximos de las personas para que puedan ser socias de la cooperativa y la cuota mensual se equipara a la de la Vivienda Protegida en Alquiler.

La financiación para la construcción se está consiguiendo combinando el crédito de la banca ética, aportado por Coop57, con diversas posibilidades de préstamos participativos, más las propias aportaciones de los socios y alguna subvención que pueden recibir. El dinero recibido se reintegrará mediante las cuotas mensuales de los socios y los ingresos por el alquiler del local comercial previsto en planta baja y por las plazas de aparcamiento. Las aportaciones de los socios en concepto de renta no son reembolsables y como cooperativa sin ánimo de lucro, todos los excedentes que genere deben conducirse a facilitar el acceso a la vivienda a través de este modelo. Como explican ellos mismos respecto a los ingresos, en su página web:

“Todos ellos han de equilibrar los resultados de la cooperativa, y generar progresivamente unas reservas irrepartibles. Como cooperativa sin ánimo de lucro y de iniciativa social, la cooperativa está obligada estatutariamente a destinar el conjunto de sus excedentes a favorecer, a través del modelo cooperativo de cesión de uso, la posibilidad de acceder a una vivienda digna, eficiente y asequible.”¹²⁰

El proyecto del conjunto residencial se lleva a cabo articulando la participación de los futuros habitantes, de forma que queden recogidas sus necesidades y expectativas tanto personales como colectivas. Esto se realiza a través de comisiones de trabajo y de la asamblea general, con el acompañamiento de un equipo técnico, la Col, cuyos miembros se integran en la propia cooperativa como usuarios.

El conjunto residencial se compone de 28 viviendas independientes y una gran diversidad de espacios compartidos con los que reforzar el desarrollo comunitario, cocina comedor y sala de estar, espacio para invitados, espacio polivalente, salud y cuidados, aparcamiento de bicicletas, trasteros y herramientas y objetos compartidos. Las viviendas se proyectan con criterios de flexibilidad y una estructura modular, con el objeto que puedan crecer con facilidad y se puedan adaptar a los cambios vitales de las unidades de convivencia. Además todo el edificio está concebido con criterios bioclimáticos, tanto en el diseño, como en el empleo de energías renovables, la reutilización de recursos, o la gestión y utilización de recursos e instalaciones de forma compartida.

El 17 de febrero de 2017 pusieron la primera piedra del inicio de las obras

Actualmente el Ayuntamiento de Barcelona está resolviendo un

¹²⁰ <http://www.laborda.coop/es/proyecto/financiacion/>

concurso para adjudicar suelo a 6 nuevas cooperativas de viviendas en cesión de uso.



Imagen 74. Cooperativa de vivienda la Borda. Colocación de la primera piedra en el solar, en febrero de 2017. Fuente: La Borda

Por su parte, la cooperativa de viviendas Entrepatrios de Madrid también ha conseguido recientemente un solar en el que edificar su proyecto¹²¹. Será en el distrito de Usera, contará con 17 o 18 viviendas y ya han comenzado a realizar talleres para programar y diseñar colectivamente cómo será el conjunto residencial. Cuentan con el acompañamiento técnico de Lógica eco y del estudio de arquitectura Satt.



Imagen 75. Pintada sobre un muro del solar donde se situará el inmueble de la cooperativa de vivienda Entrepatrios. Fuente: Entrepatrios

Les ha costado varios años encontrar en el mercado privado una opción que se adecuase a sus necesidades y sus posibilidades, ya que en este caso, ni el gobierno municipal ni el regional establecen ningún tipo de oferta de suelo público para estas modalidades.

121 En enero de 2017 <https://entrepatrios.org/2017/01/26/entrepatrios-ya-tiene-suelo-para-plantar-sus-semillas/>

Los miembros de la cooperativa provienen en gran parte de la asociación Ecologistas en Acción y anclan el proyecto a los tres pilares de la sostenibilidad: el social, mediante la participación activa de las personas socias en la construcción de la comunidad y su entorno; el medio ambiental, disminuyendo en lo posible la huella ecológica del edificio y de sus habitantes; y el económico, a través de la propiedad colectiva, para impedir la especulación con las viviendas, y de los cauces financieros éticos y solidarios.



Imagen 76. Caracterización de los cooperativistas. Fuente: Entrepatrios

Para conseguir la financiación necesaria se pusieron desde el inicio en contacto con Triodos Bank, con quienes negociaron el marco estatutario que tendría la cooperativa para que se pudiera adaptar a los requisitos de la entidad bancaria. Los miembros de la cooperativa por su parte realizarán un aportación inicial de 45.000 € al capital social y pagarán cuotas mensuales en torno a los 650 € en concepto de alquiler, y por tanto no reembolsables.

Aunque ya tienen el proyecto muy avanzado y maduro, el grupo de personas aun no está cerrado en número, por lo que con el objeto de atraer nuevos socios, dan charlas informativas sobre su iniciativa y sobre el modelo en distintos asociaciones afines de la ciudad de Madrid.

Capítulo 9: Polis. El acceso a la vivienda

En este capítulo vamos a abordar, en base a los diferentes modelos y experiencias analizadas, las distintas formas en que las cooperativas enfrentan la satisfacción del derecho a vivienda. Para ello vamos a centrar la atención en los mecanismos que se emplean para que se salvaguarde el valor de uso de las viviendas frente al valor de cambio, se garantice la seguridad de permanencia, se cubra a los miembros en caso de situaciones adversas y sean asequibles y se facilite la replicabilidad para que puedan ser una opción para mayores segmentos de población.

9.1. Tipos de cooperativas según la tenencia

Antes de hacer un acercamiento tipológico a las cooperativas de viviendas según la tenencia, nos gustaría esclarecer algunos conceptos. Por un lado, es conveniente distinguir entre el dominio de un inmueble, referido a quien tiene su propiedad -*dueño*-, y la tenencia, referido a la persona o entidad -*tenedor*- que tiene el derecho a disfrutarlo y conservarlo¹²². La tenencia puede ser en propiedad, coincidiendo con el dominio, o en cesión de uso, arrendamiento, o cualquier otra forma acordada entre las partes.

De otro lado, también debemos distinguir entre la tenencia del inmueble en su conjunto, y la tenencia de cada una de las viviendas, ya que uno y otras pueden corresponder a diferentes personas o entidades.

Cuando una cooperativa de viviendas se constituye para construir o rehabilitar un conjunto habitacional, ésta será la propietaria unívoca mientras dure el proceso de promoción. Pero una vez finalizado y entregadas las viviendas, existen dos opciones: o bien se determina la propiedad horizontal del inmueble y cada vivienda pasa a ser propiedad de cada una de las personas socias, o bien el inmueble se mantiene en su totalidad como propiedad colectiva de la cooperativa. En este último caso, las personas socias son copropietarias del conjunto mediante una participación sobre la propiedad colectiva, y cada uno habita su vivienda bajo un título que, dependiendo del tipo de cooperativa, puede ser tanto un derecho de uso y disfrute, como un contrato de alquiler. Con esto se pretende evitar la especulación con las viviendas, ya que las personas socias, al no ser propietarias, no las pueden vender. También es una fórmula que permite mantener la organización colectiva para gestionar el inmueble y los espacios comunitarios y que apuesta por la permanencia en el movimiento cooperativo.

Además estarían las cooperativas que no promueven ni adquieren el dominio del inmueble, sino que o bien lo tienen en régimen de alquiler, o bien llegan a un acuerdo para su gestión interesada con el propietario. En ambos casos los miembros de la cooperativa son arrendatarios a su vez de las viviendas -o estancias- que habitan.

Por lo tanto, aunque las cooperativas de vivienda se basan en la *gestión colectiva*, en la práctica se desarrollan distintas modalidades de tenencia: (A) las cooperativas de propietarios, que se unen para promover y una vez finalizadas las viviendas se determina la propiedad horizontal del conjunto y cada miembro pasa a ser propietario de una de ellas; (B) las cooperativas de usuarios, donde la cooperativa es dueña del conjunto residencial, y los miembros ocupan las viviendas con un derecho de uso y disfrute, y son dueños

122 Código Civil. *Artículo 432*. La posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.

de acciones en la cooperativa; (C) las cooperativas de inquilinos, donde la cooperativa es igualmente dueña del conjunto residencial -aunque también puede compartir la propiedad con una tercera entidad- y los miembros tienen un contrato de alquiler con la cooperativa, siendo igualmente copropietarios del inmueble; (D) las cooperativas de gestión por inquilinos, donde el conjunto habitacional pertenece a un tercero que se lo cede a la cooperativa para su gestión y administración durante el tiempo y en las condiciones que se determinen mediante contrato.

Cuadro 2: Resumen de tipos de cooperativas y tenencia del conjunto habitacional y las viviendas

	CONJUNTO HABITACIONAL	VIVIENDAS
Coop de propietarios	Propiedad horizontal	Propiedad individual
Coop de usuarios	Propiedad colectiva	Cesión de uso
Coop de inquilinos	Propiedad colectiva de la coop o de la coop + otra entidad	Alquiler indefinido
Coop de gestión por inquilinos	Propiedad de un tercero con el que la coop tiene un contrato de Alquiler o de Gestión interesada	Alquiler

En el siguiente cuadro situamos los referentes analizados considerando la escala que abarca la experiencia y la modalidad según la tenencia a la que pertenece.

Cuadro 3: Clasificación de los modelos de referencia en función de la modalidad de cooperativa a la que responden y la extensión de las experiencias

	Cooperativas de Usuarios	Cooperativas de Inquilinos	Cooperativas de Gestión por inquilinos
Amplias veredas	Modelo Andel (DK) Coop uruguayas (UY)	Modelo Almene (DK) Marinaleda (ES)	
Caminos a través de la selva	MOI (AR) Trabenco (ES)	Mietshäuser Syndikat (DE) Radical Routes (UK) Tangram (UK)	Unión Coop La Forja (ES)
Islas verdes	Lilac (UK) Los Milagros (ES) Trabensol (ES)	einszueins (AT) la Borda (ES) Entrepatis (ES)	

A. Cooperativas de propietarios

Las cooperativas de propietarios son aquellas que se constituyen para llevar a cabo la promoción de un conjunto habitacional, y una vez finalizada la obra, se determina su división horizontal y se adjudica a cada socio la propiedad de una vivienda. Con esto se subroga la hipoteca solicitada para la promoción, y cada socio se hace responsable de la deuda y las obligaciones que afecten a su vivienda.

Con la propiedad horizontal, lo más habitual es que la cooperativa se disuelva -por lo que también se denominan cooperativas de construcción-, y que se configure una comunidad de bienes para la administración de los elementos comunes del conjunto residencial. También se dan casos en los que se mantiene la figura de la cooperativa para cubrir esta función, quedando como cooperativa de administración¹²³.

Esta modalidad, si bien permite reducir el precio final y aumentar la calidad de las viviendas, no impide que una vez transmitida la propiedad a cada socio, estas puedan integrarse en el libre mercado y elevar su precio muy por encima del valor de costo, según los procesos especulativos que caracterizan al sistema. De esta forma se obtienen plusvalías contrarias a los principios cooperativos, y las viviendas se alejan del concepto de *bien social* para aproximarse más al de *bien de inversión*.

Además, el hecho de que las cooperativas no permanezcan a lo largo del tiempo, impide que se puedan sumar en organizaciones de segundo grado que defiendan los intereses comunes y apoyen el desarrollo de nuevas iniciativas. Es decir, la cooperativa se constituye en cierta medida de manera utilitaria por los beneficios que aporta en la promoción, pero sin intención de contribuir ni permanecer en el movimiento cooperativo.

Las cooperativas de viviendas de propietarios son la tipología que se ha extendido en España de forma casi exclusiva¹²⁴. Esto responde al modelo residencial predominante en nuestro territorio, donde la falta de alternativas de acceso a la vivienda se sostiene en décadas de

123 Según la definición de la Organización Internacional del Trabajo: “En algunos países, una vez terminadas las construcciones y adjudicadas las casas, la cooperativa que ha funcionado hasta entonces se disuelve o se dedica exclusivamente a otros proyectos, y quienes ocupan las viviendas forman una nueva sociedad que se encarga de su administración y de la organización de los servicios complementarios. A estas sociedades se las denomina cooperativas de administración.” (Organización Internacional del Trabajo, 1964)

124 La mayoría de los modelos que conocemos dentro del territorio nacional que no pertenezcan a esta modalidad los tomamos como referentes para este análisis: Trabenco, las Cooperativas Juveniles de Gestión de Vivienda Pública de Madrid, las experiencias de cohousing senior de Los Milagros y Trabensol, y las promociones en marcha de La Borda y Entrepatis.

fomento de la propiedad individual por parte de los poderes públicos.

Habitualmente el objetivo de las promociones es una mejora en la calidad y el precio de la vivienda, aprovechando las virtudes de la economía de escala y evitando los altos beneficios de las promotoras. Sin embargo, lo común es que no se desarrolle la organización colectiva ni sus posibilidades, ni durante el proceso de producción ni en el uso y mantenimiento del conjunto habitacional. Es frecuente que la cooperativa delegue toda la gestión en un equipo profesional, incluso que la promoción parta del propio equipo gestor, desempeñando las personas socias un papel muy pasivo. Como expone el experto en cooperativas de viviendas Pedro Morón, se trataría de:

“Empresas que tratan de cumplir sus compromisos con los adquirentes en cuanto a precio final, calidad y plazo de entrega, beneficiándose de las ventajas de orden económico, que confiere el promover en régimen cooperativo, pero tratando de gestionarlas sin participación de los socios, y por tanto, sin espíritu cooperativo.”(Morón Béquer, 1989 :167)

Además en muchas ocasiones estas empresas ocultan una promotora con ánimo de lucro que, sin tener que aportar la financiación ni cargar con sus costes, lo cual es asumido por los socios desde el principio, pretende sumar a los beneficios de la gestión, otros ingresos obtenidos por caminos indebidos. Un ejemplo serían los contratos con profesionales o proveedores, con los que la promotora tenga una relación de reciprocidad, y que resulten más beneficiosos para éstos que para la cooperativa. Este tipo de empresas se denominan **cooperativas marrón**, apuntando en su definición, otro de los grandes expertos del territorio nacional, Fernando Elena:

"siempre que hay alguien que por medios torcidos mejora para su beneficio y en detrimento de los socios la rentabilidad de un contrato, de un terreno, o de un crédito, podría calificarse a una cooperativa como marrón" (Elena, 2006)

Por otra parte, esta ausencia de organización colectiva durante la promoción, unido a la disolución de las cooperativas una vez que se construyen las viviendas, determinan la inexistencia de un movimiento cooperativista en este sector. La Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España (CONCOVI) cuenta con un número mínimo de cooperativas asociadas y carece prácticamente de actividad, así como de presencia en la escena política. En Andalucía ni siquiera existe una entidad territorial equivalente, siendo lo más próximo la Federación de Cooperativas Andaluzas de Consumidores y Usuarios (FEDECCON)

B. Cooperativas de usuarios

Son aquellas en las que la cooperativa mantiene a lo largo del tiempo la propiedad colectiva del conjunto habitacional. Por cada vivienda

hay una persona socia de la cooperativa, la cual es propietaria de una cantidad determinada de “partes sociales” o participaciones sobre el valor total del inmueble. El valor de las partes sociales que posee cada socio suele ser cercano al coste de la vivienda que habita. La relación de los habitantes con su vivienda se establece en un contrato de uso y disfrute, que tiene duración ilimitada. Tanto el derecho de uso como las participaciones se pueden heredar y transferir a terceros según las condiciones que establezcan los estatutos internos u otras regulaciones que le atañan.

En base a que la organización cooperativa y la gestión colectiva van a permanecer a lo largo del tiempo, es habitual que se complemente el conjunto habitacional con espacios y servicios comunitarios adecuados a las necesidades y expectativas de los miembros de la cooperativa, a la vez que abiertos al barrio.

Como expresaba la Organización Internacional del Trabajo:

“(…) Estas organizaciones son de carácter permanente y se caracterizan porque no solo tratan de satisfacer la necesidad de vivienda de sus socios, sino que además, alrededor de la vivienda, crea una serie de servicios complementarios en provecho de la comunidad. En estas cooperativas (lo mismo que en las sociedades que confieren el título de propiedad individual), el socio también paga su vivienda de acuerdo con el plan de financiamiento convenido, pero en vez de recibir un título de propiedad individual adquiere un derecho como copropietario del edificio o del conjunto de edificios que constituyan el proyecto, adjudicándosele una vivienda que ocupa y administra como propia. Este derecho puede venderse, pero siempre de acuerdo con las disposiciones de los estatutos de cada sociedad, a fin de que no se aproveche la ocasión para obtener ganancias contrarias a los principios cooperativos” (Organización Internacional del Trabajo, 1964:9)

La propiedad colectiva, además de suponer un elemento de unión entre los miembros, pretende evitar la especulación con el valor de las viviendas, y mantener el *valor de uso* a lo largo del tiempo. Al no ser los usuarios propietarios de las viviendas, éstos no las pueden vender. Cuando un socio decide abandonar la cooperativa, puede transferir las partes sociales y el derecho de uso de la vivienda, pero siempre a través de los órganos de gestión de la cooperativa según las condiciones que estén estipuladas por los propios estatutos y por la ley. La capitalización patrimonial está limitada, lo que significa que el valor que se recibirá por las participaciones equivale a lo que se pagó por ellas: la aportación económica inicial si la hubiera; la parte correspondiente de las cuotas mensuales para la amortización del préstamo; el valor de la mano de obra si se ha realizado ayuda mutua; y las mejoras hechas a la vivienda, que pueden considerarse o no en función de cada cooperativa. Este precio se actualiza según el índice de la inflación o de los salarios, según el caso. Es habitual además que la cooperativa reciba un porcentaje del valor de la transacción, que

suele oscilar entre el 10% y el 20%- en concepto de gestión y mantenimiento.

Como en la gran mayoría de promociones inmobiliarias, en las cooperativas de propiedad colectiva es necesario contar al inicio con financiación externa. Independientemente del tipo de financiación, lo más normal es que la hipoteca se realice y se mantenga a nombre de la cooperativa, sin ser subrogada a cada uno de los socios, como ocurre en las cooperativas de propietarios cuando estos adquieren la titularidad de sus viviendas. Cuando la propiedad es colectiva, la deuda también debe serlo. Esto supone una gran ventaja, especialmente ante situaciones adversas, ya que una organización colectiva tiene bastante más capacidad de respuesta y negociación que una persona sola y aislada. Por una parte, la propiedad colectiva protege al usuario, presentando una contestación más contundente ante posibles abusos y evitando las querellas, los embargos y las pérdidas patrimoniales personales. Pero además, por otra parte, se le ofrecen mayores garantías de pago a la entidad prestataria, ya que las cooperativas establecen fondos especiales destinados a mantener la solvencia ante los imprevistos que puedan sufrir las personas socias y asumen conjuntamente los posibles impagos. (Nahoum, 2013)

Habitualmente las personas socias realizan una aportación inicial por la parte que no cubre el préstamo. Para la amortización de la hipoteca, lo más frecuente es que los miembros abonen una cuota mensual de la que además se destina un porcentaje a los fondos cooperativos. A partir de que el crédito se haya cubierto, dependiendo de cada cooperativa, se puede reducir la cuota mensual a la aportación destinada a estos fondos.

En las cooperativas de propiedad colectiva y usuarios, a diferencia de las de propiedad colectiva e inquilinos que veremos más adelante, el socio recibe participaciones sobre el conjunto habitacional por el valor de sus aportaciones, ya sean económicas o de trabajo en la obra. Esta cuestión supone una ventaja en cuanto que permite ahorrar parte del capital y, o bien recuperarlo en caso de que se desee o sea necesario, por ejemplo para acceder a otra vivienda en propiedad, o bien que puedan obtenerlo los herederos cuando reciban la vivienda y no les interese hacer uso de ella. Sin embargo también tiene el inconveniente de que dificulta que la renovación de los miembros de la cooperativa se pueda realizar en las mismas condiciones económicas que los que accedieron a las viviendas en primer lugar. Si los socios promotores pagaron el montante de sus participaciones en cuotas mensuales durante plazos habitualmente largos, aquellos que los sustituyen han de pagar la cantidad total al socio saliente antes de ocupar la vivienda. Esto produce en muchos casos un sesgo importante en la población de relevo, ya que determina el acceso para personas con la capacidad económica o de endeudamiento suficiente para cubrir el coste completo de la vivienda.

Por otra parte, como el sistema está ideado para que las viviendas las habiten los miembros de la cooperativa, normalmente está limitada la posibilidad de subarrendar, que sólo se permite en determinadas circunstancias y por periodos acotados.

Otra de las ventajas del modelo es que se pueden permutar viviendas dentro de las cooperativas, lo que permite que estas se adapten a las diferentes configuraciones del hogar a lo largo del proceso vital, y facilita la movilidad y la cercanía al lugar de trabajo.

En cuanto a los fondos cooperativos, aunque los porcentajes y conceptos varían de una cooperativa a otra, lo más frecuente es que se repartan entre distintas funciones. Habitualmente se establecen *fondos para la gestión y el mantenimiento* del inmueble, *fondos de reserva* para obras mayores, *fondos de socorro o solidarios* para atender situaciones adversas de alguna de las personas socias, *fondos comunes* con otras cooperativas para el apoyo de nuevas iniciativas, etc.

Las cooperativas Andel de Dinamarca, junto con las desarrolladas en Suecia, fueron pioneras en esta modalidad, comenzando su andadura a principios de siglo en Escandinavia. El sistema consiste en la división del valor del inmueble en participaciones que son adquiridas por las personas socias en cantidad proporcional al valor de su vivienda. El pago se realiza mediante una cantidad inicial en concepto de entrada, y cuotas mensuales que se destinan a amortizar la deuda contraída para la promoción, y a los distintos fondos cooperativos. Una vez cubierto el crédito esta cuota mensual puede disminuir. Las personas socias obtienen el derecho de uso de la vivienda y el derecho a tener voz y voto en la asamblea de gestión, como copropietarias del inmueble. Las participaciones se pueden heredar, vender según los estatutos internos y la ley de cooperativas, e incluso se pueden hipotecar. Las viviendas se pueden subarrendar, pero por un periodo máximo de dos años. Cada cooperativa tiene total autonomía respecto a las demás. Las cooperativas Andel nunca pueden pasar a régimen de propiedad horizontal, en caso de disolverse la cooperativa, el edificio se puede vender pero sin dividir y condicionado que el uso de las viviendas sea para el alquiler. ((Turmo, 2004; Vidal Folch, 2015)

Las cooperativas uruguayas, tanto en su modalidad de ayuda mutua como en la de ahorro previo, se crean a finales de los años sesenta bajo esta forma de tenencia. La propiedad colectiva es actualmente uno de sus estandartes y una de las claves que les ha permitido mantenerse y replicarse a lo largo de cincuenta años. Este modelo, dirigido a facilitar el acceso a la vivienda a personas de medio y pocos ingresos, cuenta con el 85% de financiación pública para la construcción de las viviendas. Las personas socias ponen el 15% restante mediante ayuda mutua o ahorro previo y pagan una cuota mensual -inferior al 20% de su salario- que se destina principalmente al pago de la deuda. Las partes sociales que adquieren incluyen ambos conceptos. Cuando un nuevo socio entra en la cooperativa, debe entregar en su totalidad la cantidad amortizada por el socio

saliente, pero en este caso sin contar con financiación pública, lo que viene generando un sesgo económico en la población de remplazo. Actualmente se está trabajando para ampliar la financiación pública también a estos casos y que las viviendas puedan permanecer accesibles para todos.

El Programa de promoción pública de viviendas en régimen de autoconstrucción desarrollado en Andalucía, aunque tuvo como referencia al anterior en cuanto a la ayuda mutua y otras claves importantes, adoptó el régimen de tenencia establecido en España, la propiedad individual. Una vez que se acababa la obra, se subrogaba el préstamo a cada uno de los autoconstructores, a la vez que se les otorgaba la titularidad de la vivienda que le correspondiese. Sólo en el caso de Marinaleda el funcionamiento es diferente, asimilándose más a la propiedad colectiva. En este municipio se condiciona el título de propiedad de la vivienda a finalizar el pago de la deuda, y en asamblea se decide la cuantía de la cuota mensual para la amortización. Dado que la mayoría son jornaleros y sus ingresos son limitados, determinan un pago mínimo, de unos 15€, con lo que la estimación del tiempo que tardarán en cubrir la deuda -de 24.000€- y ser propietarios de las viviendas es superior a los 130 años. Mientras, el marco de las viviendas en cuanto a uso y transmisiones permanece muy similar a las cooperativas de usuarios.

Las cooperativas de viviendas del MOI -Movimiento de Ocupantes e Inquilinos- que también toman como referente principal las cooperativas de su vecina Uruguay, si se generan bajo la misma modalidad de tenencia que ésta y bajo unas condiciones muy similares, aunque la carencia de financiación pública les esté bloqueando su desarrollo

De nuevo en España, la experiencia de la cooperativa de viviendas Trabenco a finales de los 60 y principios de los 70, fue pionera en nuestro país en adoptar propiamente la modalidad de cooperativa de usuarios. Sin embargo como vimos, un sistema de financiación por el cual había que abonar la totalidad de la vivienda antes de entrar a vivir, que resulta muy poco acorde al modelo, impidió que se pudiera desarrollar adecuadamente y que llegaran sus ventajas a los socios, con lo que el convencimiento ideológico inicial fue diluyéndose y a los pocos años cambiaron a la modalidad de propietarios.

En el caso de la cooperativa de viviendas LILAC -en Leeds, Reino Unido-, los costes totales del suelo y la construcción están divididos en participaciones con valor nominal de 1 Libra. A cada persona socia le corresponde un número de estas participaciones en función de sus ingresos y del coste de su vivienda. Los socios deben realizar una aportación inicial del 10% del total de sus participaciones y pagar una cuota mensual para continuar adquiriendo el resto y pagar los costes de los servicios de la comunidad. Esta cuota nunca puede superar el 35% de los ingresos de cada hogar. Cuando esta cuantía supera la cantidad requerida, el sobrante se dedica a acelerar el pago de la deuda bancaria y al Fondo de Equidad. Cuando se han cubierto todas las participaciones sólo se paga el 10% de los ingresos. Si un miembro se sale del proyecto y lleva menos de tres años, recibe el valor de las participaciones por el precio que las compró. En caso de

llevar más tiempo, recibe el 75% del valor actualizado de las participaciones. Este valor se actualiza no en función de los precios de mercado de las viviendas, sino de los cambios en la Media Nacional de Ingresos (equivalente a los Ingresos Medios por Hogar en el Estado). (Berraquero, 2015; Chatterton, 2014)

Las dos experiencias españolas de senior cohousing, la Cooperativa Los Milagros en Málaga y la Cooperativa Trabensol en Madrid, también se desarrollan bajo esta modalidad. Sin embargo en estos casos la cuantía total por las participaciones se aporta al principio, mientras que la cuota mensual, se destina a la gran cantidad de servicios comunitarios de los que se dispone. Este sistema requiere de un perfil de población con un nivel adquisitivo al menos medio, ya que han de poder hacer frente de forma individual, a una importante inversión inicial.

C. Cooperativas de inquilinos

Las cooperativas de propiedad colectiva e inquilinos son una modalidad que combina a un tiempo la propiedad colectiva y el alquiler. La cooperativa de viviendas es propietaria del conjunto habitacional mientras que los socios habitan sus viviendas en régimen de alquiler, siendo este de carácter ilimitado. Además como socios, son copropietarios del inmueble, y por tanto pueden participar de la gestión y administración del mismo.

“En estas sociedades, como su nombre lo indica, los socios no son propietarios individuales ni gozan de un derecho privilegiado de uso de la vivienda que puedan transmitir. Los socios son inquilinos, pero en su calidad de socios no sólo habitan en una vivienda en buenas condiciones, sino que además participan con voz y voto en la administración de los inmuebles que ocupan, que les son arrendados por la sociedad de la cual forman parte.” (Organización Internacional del Trabajo, 1964:9)

La cooperativa puede ser la propietaria única del inmueble o, como suele ser más habitual, compartir la propiedad con una tercera entidad, que puede ser la administración pública, una asociación, u otra cooperativa. Esta tercera entidad toma la forma de una organización de segundo grado, compartiendo a su vez la propiedad de otros inmuebles con cada una de las cooperativas que los ocupan.

En estos casos, la cooperativa toma las decisiones sobre el funcionamiento del propio inmueble, mientras que la entidad copropietaria vela por las cuestiones relativas al valor de uso de las viviendas y la integridad del sistema cooperativo, como el cambio de tenencia, la venta de las viviendas o el inmueble, el fomento y apoyo para el desarrollo de nuevas iniciativas o la defensa de los intereses comunes ante terceros.

Las personas socias son co-propietarias del conjunto habitacional y también poseen participaciones sobre el mismo, sin embargo, a

diferencia de las cooperativas de usuarios donde la aportación de las cuotas mensuales se capitaliza en las participaciones de los socios, en las cooperativas de inquilinos no hay capitalización patrimonial. Las participaciones que poseen los miembros tienen un valor simbólico, por ejemplo de un euro. Al igual que en otros modelos cooperativos, suele haber una aportación inicial, aunque en este caso suele ser de menor cuantía y se realiza en concepto de capital social de la cooperativa. Las cuotas que se pagan mensualmente son en concepto de uso o alquiler de la vivienda y por tanto no se capitalizan y no son retornables cuando el socio decide marcharse o fallece. Por este motivo, las personas que entran a formar parte de la cooperativa en sustitución de otros socios, lo hacen en las mismas condiciones económicas que los entraron en primer lugar, es decir, con una reducida aportación inicial y una cuota mensual por el alquiler de la vivienda. De esta forma se continúa facilitando el acceso a los sectores de población con menores ingresos, que carecen de capital acumulado o de capacidad de endeudamiento. Además, al habitarse las viviendas en régimen de alquiler, la cooperativa puede beneficiarse de las ayudas públicas a los promotores de inmuebles para el arrendamiento y/o las personas socias que cumplan los requisitos, de las que se dirigen a los inquilinos.

Una vez amortizada la hipoteca que se contrajo para la promoción o adquisición del inmueble, al igual que en las cooperativas de usuarios, la cuota mensual puede mantenerse o reducirse, aunque en esta modalidad es más frecuente que se continúe pagando la misma cantidad destinando el excedente a algún fondo para el fomento, apoyo o promoción de nuevas iniciativas.

Esta tipología de cooperativa de viviendas es la que entendemos que, posibilitando el control y la gestión colectiva de los usuarios en base a la propiedad colectiva, más cerca se sitúa en la consideración de la vivienda como bien social. El término con el que se denominan en inglés es el de *common ownership* -propiedad común- distinguiéndolas de las de propiedad colectiva y usuarios que se llaman *co-ownership* -copropiedad o propiedad colectiva-. (Radical Routes, 2015b; Rowlands, 2009)

Esta diferenciación revela como en las cooperativas de inquilinos, las viviendas se consideran más como un *bien común*, de todos, y no sólo del colectivo que forma la cooperativa, y están destinadas a facilitar el acceso a la vivienda a mayores sectores de población a lo largo del tiempo. En esta modalidad se antepone completamente el concepto de valor de uso al valor de cambio, incluso a la idea de vivienda como canalización de los ahorros y de formación del patrimonio familiar. De esta forma se pretende apuntar hacia la formación de un parque de viviendas de calidad y asequible, que cuente con la implicación directa y la gestión democrática de sus habitantes.

Tanto es así, que en caso de querer disolverse la cooperativa, el

inmueble no se puede dividir ni vender, sino que se ha de transferir a otra cooperativa o entidad sin ánimo de lucro, con objetivos y principios similares, de forma que las viviendas siempre permanezcan fuera del mercado y se mantengan para *el común*. (Vidal Folch, 2015)

Entre los referentes con mayor extensión que se sitúan bajo esta modalidad, encontramos el modelo de las asociaciones Almene de Dinamarca. Es un caso que supone una alternativa asequible y de calidad para el acceso a la vivienda, dirigiéndose a la población que no tiene un nivel de ingresos tan bajo como para acceder a una vivienda pública, pero que carece de recursos para acceder a los precios de mercado. No obstante, en aras de favorecer la integración y la diversidad social, no existe límite de ingresos por arriba para acceder a una vivienda en estos modelos y la administración subsidia las rentas más bajas. Cada Asociación Almene es propietaria de diversos conjuntos residenciales, siendo los socios e inquilinos a su vez propietarios de la asociación, por lo que forman parte de la asamblea de su propio inmueble y eligen representantes para la de la organización de 2º grado. Los miembros dejan un depósito inicial del 2% de la cuantía correspondiente a su inmueble y además pagan cuotas mensuales por el arrendamiento, que la asociación destina a cubrir la hipoteca y a los fondos comunes. (Vidal Folch, 2015)

Experiencias de menor alcance, pero con un componente mayor de autogestión, son las sociedades del Mietshäuser Syndikat de Alemania y su homólogo en Reino Unido, la agrupación de cooperativas Radical Routes, ambos modelos muy vinculados al activismo social. También estos casos se estructuran en torno a una organización de segundo grado, sólo que ésta no es la que promueve, sino que apoya la producción siendo cada cooperativa quien está al cargo de la promoción y gestión en un marco jurídico compartido. En ambos casos la renta del alquiler se mantiene constante a lo largo del tiempo, por lo que cuando se cubre la hipoteca, aumenta la cantidad destinada a los fondos comunes. (Mietshäuser Syndikat, 2010; Radical Routes, 2015b) También la experiencia de Tangram en Reino Unido, nos muestra como durante un periodo de tiempo, parte de las cuotas por el arrendamiento de las viviendas se empleaba en la adquisición de nuevos inmuebles para ampliar la cooperativa, hasta que se prefirió tener una cuota más reducida destinada básicamente a la conservación y mantenimiento, lo que por otra parte también la hace más asequible a las rentas más reducidas.

Entre los referentes estudiados también encontramos experiencias concretas de cooperativas de inquilinos, que no surgen ni se vinculan con ninguna organización de segundo grado, sino que se generan por un grupo inicial y se mantienen como unidades autónomas. Un ejemplo de ello sería el Proyecto Residencial en Viena (AT), en la que los miembros realizan un pago inicial de 570 €/m² -aunque dejan dos viviendas libres de este cargo para personas con menores recursos- y 10 €/m² mensuales por el arrendamiento, y La Borda en Barcelona y Entrepatis en Madrid -ambas aun en fase de promoción-.

D. Cooperativas de gestión por inquilinos

Son aquellas en las que la cooperativa no es la propietaria del inmueble, sino que la titularidad está en manos de un tercero. Este puede ser un propietario particular, una asociación sin ánimo de lucro, una empresa privada o una administración pública. La cooperativa establece una relación contractual con esta persona o entidad, donde se establecen los aspectos que quedan bajo su responsabilidad en relación a la gestión, uso y mantenimiento del conjunto habitacional, incluyendo las viviendas, los espacios comunes, los locales, los garajes y el resto de espacios que contemple. También se fija la renta que la cooperativa habrá de pagar a la otra parte, que se calcula teniendo en cuenta y restando, los costes de gestión y mantenimiento que asume la cooperativa. La cooperativa recauda esta renta entre las personas socias, que ocupan las viviendas bajo el régimen de alquiler y abonan una cuota mensual por este concepto, además de los costes de mantenimiento y de los servicios que se dispongan. A diferencia del caso anterior, la posibilidad de permanencia en la vivienda no es ilimitada, sino que irá aparejada al tiempo que la cooperativa mantenga la tenencia del inmueble. El alquiler de los locales comerciales puede ser a empresas ajenas a la cooperativa, aunque habitualmente se procura que sean de carácter social acorde a los valores cooperativos.

En esta modalidad los miembros no adquieren ninguna participación sobre el valor del inmueble, aunque sí realizan una aportación inicial al capital social de la cooperativa, que sirve como garantía ante posibles impagos o reparaciones necesarias en la viviendas.

Un buen ejemplo de este tipo, son las cooperativas juveniles de gestión de vivienda pública en alquiler promovidas por el IVIMA a principio de los años 90 en Madrid. Mediante un contrato de gestión interesada, las cuatro cooperativas adjudicatarias se encargaba de la administración y el mantenimiento del inmueble, incluyendo tanto las viviendas como los espacios comunes, los locales de actividades y los garajes. Debían cobrar las rentas acordadas con el IVIMA y reintegrarle lo recaudado -asumiendo de su cuenta los impagos-, descontando un 5% por los gastos de gestión. La administración regional no obstante mantenía la potestad para expulsar o remplazar personas en las viviendas.

Una variante de las cooperativas de inquilinos serían las que se desarrollan como masovería urbana. Son aquellas en la que la cooperativa ocupa un edificio con cierto grado de deterioro, y realiza un acuerdo con la propiedad para auto rehabilitarlo a cambio de poder permanecer en él durante un periodo de tiempo.

Cuadro 4: Cuadro resumen de las características de las distintas tipologías de cooperativas de vivienda según la tenencia

	Tenencia Inmueble / coop	Tenencia Viviendas / socios	Gobierno	Derechos de los socios	Segundas trasmisiones	Hipoteca	Permanencia
Coop de propietarios	Propiedad horizontal	Propiedad	De cada persona sobre su vivienda	Todos sobre su vivienda (precio de venta, alquiler, obra, derechos hereditarios...)	Precio de venta libre	Individual	Ilimitada, vinculada al pago de la hipoteca al banco
Coop de usuarios	Propiedad colectiva	Derecho de uso y disfrute + participaciones (valor aprox. coste vivienda)	De cada coop sobre el conjunto habitacional	Voz y voto en asamblea Transmisión de derecho de uso y partes sociales Derechos hereditarios Subalquiler corta duración y obras con permiso de la coop	El socio entrante paga al coste las partes sociales del socio saliente	Colectiva (individual en algún caso y en segundas trasmisiones)	Ilimitada, vinculada al pago de la cuota a la coop, pero contando con fondos solidarios para circunstancias adversas
Coop de inquilinos	Propiedad colectiva de la coop o de la coop con otra entidad	Alquiler indefinido + participaciones (valor simbólico)	De cada coop sobre el conjunto habitacional, la otra entidad salvaguarda valores del modelo	Voz y voto en asamblea Subalquiler corta duración y obras con permiso de la coop	El socio saliente recibe su aportación inicial / el socio entrante paga aportación inicial + cuotas de alquiler mensuales	Colectiva	
Coop de gestión por inquilinos	Contrato de alquiler o gestión interesada	Alquiler	La coop gestiona / el propietario mantiene el control	Voz y voto en asamblea		No requiere hipoteca	Limitada en contrato con la propiedad

9.2. El marco jurídico

La regulación de las distintas modalidades de cooperativas de vivienda tiene como finalidad establecer un marco de seguridad jurídica entre las partes y proteger los valores con los que se han generado y que han podido motivar y condicionar la participación de los distintos agentes sociales, incluidos los propios cooperativistas.

Como estamos viendo, con las modalidades de tenencia colectiva se pretende fundamentalmente desarrollar la organización social y la gestión democrática, así como defender el valor de uso de las viviendas. Sin embargo, estas premisas también tienen sus detractores, que pueden aparecer tanto desde los gobiernos de corte más liberales, conservadores o paternalistas, que ven como los valores del modelo entran en fuerte contradicción con el sistema socio-económico que profesan, hasta en el interior de las propias cooperativas, en la que algunos miembros con el tiempo, comienzan a considerar mermados sus derechos al no poder disponer de la vivienda con total libertad, ni poder beneficiarse del incremento de su valor en el mercado.

Desde estas posiciones, hay ocasiones en las que se ejerce toda la presión posible para pasar al sistema de propiedad individual. Por ello es habitual, que una de las cuestiones que más preocupe a la hora de diseñar el marco jurídico sobre las fórmulas de tenencia colectiva, sea impedir la división horizontal que lleva a la disolución del grupo y posibilita la venta de las viviendas en el libre mercado. También, con el fin de evitar la especulación, en el caso de las cooperativas de usuario, se establecen habitualmente límites en el valor de transferencia de las participaciones.

Por otra parte, cuando existen ayudas públicas dirigidas a estas modalidades, se regulan específicamente, estableciendo al tiempo las condiciones que deben cumplir las organizaciones y sus miembros, y diferenciando el marco de acceso a las ayudas para la demanda estructurada o colectiva, del relativo a la demanda individual. También las organizaciones de segundo grado -y las propias cooperativas en sus estatutos- intentan proteger y defender los valores y principios que les lleva a organizarse colectivamente y establecen un marco regulador común que debe quedar reflejado en los estatutos de cada una de las filiales o asociadas.

La regulación de las cooperativas se puede determinar desde distintos niveles dependiendo también del objeto de la reglamentación. Por una parte estaría la legislación establecida por los poderes públicos; por otra, el marco regulador concerniente a la organización de segundo grado con la que, en su caso, se puede vincular la cooperativa; y en tercer lugar estarían el conjunto de normas establecidas en los propios estatutos de la cooperativa. Por último podríamos hablar de aquellas donde se superpone la regulación entre varios niveles de forma que el cambio que se

procure realizar a partir de uno de ellos, ha de contar con el acuerdo de los demás.

A. La legislación gubernamental

A nivel de la legislación gubernamental, más allá de las cuestiones que afectarían a cualquier otra promoción de vivienda, consideramos dos aspectos fundamentales: de un lado la regulación de los modelos cooperativos y de tenencia colectiva de forma que las partes implicadas en su promoción y gestión -miembros de la cooperativa, entidades financieras, administraciones públicas..- tengan un escenario de seguridad jurídica claro y bien definido; por otro lado, establecer, en su caso, cual es el marco de financiación y ayudas públicas que se dispongan, determinando las condiciones que deben cumplir las cooperativas y sus miembros para poder acceder a ellas, así como las posibles contraprestaciones a las que quedan obligadas. Estas condiciones cuya intención es proteger el buen uso de lo público, se dirigirán principalmente a optimizar los recursos existentes, evitar la especulación con el valor de las viviendas y/o priorizar el destino de las viviendas a quien más las necesite. Por lo tanto con estos objetivos, a instancia de la administración se pueden regular la modalidad de tenencia del inmueble y de las viviendas, el valor de las participaciones, las características socio-económicas del grupo y de sus miembros, las condiciones de las segundas transmisiones, o el tipo de asistencia técnica que precisa la promoción. Además se reconocen las organizaciones colectivas como sujetos beneficiarios de estas ayudas, que quedan diferenciadas de las programadas para la demanda individual.

Los cambios a este nivel dependen habitualmente de la voluntad política del gobierno de turno.

Donde más claramente quedan legislados los modelos cooperativos, es allá donde los poderes públicos tienen una participación importante en su desarrollo, como es el caso de Uruguay y de Dinamarca.

En Uruguay la denominada “Ley de Vivienda” de 1968 aporta una regulación específica para las cooperativas de vivienda, que hasta entonces se determinaban por una ley general para las cooperativas dentro de la categoría de las “cooperativas de consumo”. Bajo esta ley se determina además el marco de financiación pública -y la constitución del fondo económico necesario- para las promociones cooperativas y se regula el tipo de asistencia técnica que debe acompañarlas. La nueva ley establece diversos tipos de cooperativas de vivienda y regula específicamente, aquellos que introducen características novedosas, ya sea en la manera de construir -cooperativa de ayuda mutua-, como en la tenencia -cooperativas de usuarios-. (Cazères, 1999: 34) A estas últimas le da prioridad en el obtención de los créditos, lo que seguramente influyó en que al

principio muchas cooperativas se crearan bajo esta modalidad, a pesar de ser un país habituado a la propiedad individual. (Nahoum, 2013: 45)

También en Dinamarca existe todo un cuerpo legislativo específico para las asociaciones Almene (*Almenboligloven*) -modalidad de inquilinos- y las cooperativas Andel (*Andelsboligloven*) -modalidad de usuarios-. Para las primeras, tras varias reformas legislativas para evitar las prácticas especulativas y la apropiación individual de plusvalías sobre las ayudas públicas, se llegan a asentar en 1938, lo que serán sus características básicas: la propiedad colectiva y la prohibición de compra-venta de estas viviendas en régimen de propiedad individual. Además se determina la participación de las autoridades estatales y municipales en la supervisión y en los procesos de gestión y decisión del sector. Estas regulaciones también afectan a las cooperativas Andel, que se van integrando en las asociaciones Almene hasta prácticamente desaparecer. Sin embargo vuelven a resurgir a partir del año 1976, cuando se introdujo una ley que obligaba a los propietarios de bloques de vivienda en alquiler, que hubieran decidido vender sus inmuebles, a dar prioridad a que sus inquilinos los adquieran de forma cooperativa. Este es el origen en la actualidad del 75% de los Andel. En el año 1979 se aprueba la legislación que regula los aspectos clave de las cooperativas, como es el precio máximo de venta de las participaciones y, al igual que las asociaciones Almene, queda impedida la división horizontal.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se intenta reproducir, de la mano del MOI, el modelo extendido en Uruguay. Sin embargo, aunque la Ley 341 del año 2000 reconoce a las organizaciones sociales como sujetos de crédito para el acceso a la vivienda, no establece un fondo económico para la financiación. Tampoco determina la asistencia técnica interdisciplinar, ni prioriza, ni establece una regulación específica para las cooperativas de usuarios.

En el caso de España, donde no se está familiarizado con este tipo de experiencias y los poderes públicos apenas han intentado su desarrollo, existe una ley de cooperativas de carácter general a nivel nacional, así como sus leyes de desarrollo correspondientes en cada una de las autonomías. Las cooperativas de vivienda quedan recogidas dentro de este marco, pero aunque se aceptan diferentes modalidades, no se define el conjunto de características o normas que regula cada una de ellas. En las ocasiones que se ha querido poner en marcha una iniciativa de este tipo desde el ámbito institucional, se ha recogido como programa dentro de algún plan plurianual de vivienda, ya fuera regional o municipal. El marco jurídico necesario se constituye para complementar estos programas y por tanto con el mismo carácter temporal.

Un ejemplo de esto son las cooperativas de alquiler de vivienda pública de Madrid, que surgen como una línea de actuación dentro del Plan de Vivienda Joven 1990-92 de la Comunidad Autónoma. Al no existir normativa específica para este tipo de cooperativas, hubo que redactar una orden determinando los requisitos que debían cumplir las cooperativas para ser homologadas y poderse acoger al programa. Uno de los escollos legales que tuvieron que salvar fue,

que al tratarse de vivienda pública, no podía adjudicarse de forma colectiva a una organización, sino que se debían asignar las viviendas individualmente y a través del orden de prelación de los registros de demandantes. Como esto no hubiera podido concordar con el carácter del proyecto, se reguló expresamente la figura de la *demanda estructurada*, con lo que se hacía posible concurrir al programa como cooperativa, siempre que sus miembros cumplieren con el perfil socio-económico que se establecía. Por otro lado, la relación entre las partes se regulaba mediante un contrato por el cual, aunque se le cedía la administración y la gestión del inmueble a las cooperativas, el control total del mismo quedaba reservado para el IVIMA. De esta forma las cooperativas no podían decidir sobre cuestiones fundamentales, como la expulsión de las personas socias en caso de mal uso o impago no justificado.

El programa de autoconstrucción de la Junta de Andalucía también queda regulado como parte de los planes de vivienda, teniendo vigencia desde el I Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1992 hasta el IV (2003-2007), en el que ya aparece como programa a extinguir. Posteriormente se redactan órdenes de financiación expresamente para las promociones de Marinaleda, municipio donde se ha desarrollado con los mejores resultados. Aunque el programa determina que los autoconstructores reciban la propiedad individual de las viviendas una vez cubierto el préstamo, la población de este lugar, más favorable a la propiedad colectiva, resuelve devolver el crédito en cuotas muy reducidas, en función de su capacidad económica -unos 15€ al mes-, con lo que al menos durante más de 100 años, mantendrán el derecho de uso de las viviendas. Mientras, el ayuntamiento de esta población de 2000 habitantes, asume su regulación, funcionando de manera similar a una cooperativa matriz.

El *Plan para el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025* recoge como línea de actuación el *Impulso al modelo de cooperativas de vivienda de cesión de uso*. Una de las medidas para lograrlo es la disposición de suelo de titularidad pública a partir de un derecho de superficie por 75 años. La cooperativa de viviendas la Borda ha sido la primera beneficiaria y en junio de 2016 salieron a concurso 6 solares más¹²⁵. En el plan se estipula que el inmueble será de propiedad colectiva y que las viviendas deberán ser protegidas, por lo que tanto estas como las personas socias deben cumplir la normativa al respecto. También se establece una calificación energética alta para el edificio, el desarrollo de espacios comunitarios y la promoción del arraigo en el territorio.

En el propio contrato regulador de la cesión¹²⁶, el Ayuntamiento de

125 El periódico de Barcelona 29/06/2016

<http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/seis-solares-para-las-cooperativas-5234456>

126 *Condiciones reguladoras de la constitución de un derecho de superficie a favor de la cooperativa viviendas la Borda, SCCL:*

5.1 Obligaciones y derechos de la cooperativa.

- 1) Mantener indivisible la propiedad superficiaria los edificios de modo que no podrá, en ningún caso, dividirlos en propiedad horizontal ni practicar segregaciones.

Barcelona protege las viviendas y condiciona que se mantengan bajo el régimen de cesión de uso, bloqueando la posibilidad de pasar a propiedad individual. Además se permite que la cooperativa adjudique las viviendas entre sus miembros, pero bajo el requerimiento de que todos los socios estén inscritos en el registro de demandantes de viviendas del municipio, y que por tanto, cumplan las condiciones para acceder a una vivienda protegida. También establece el precio máximo de la cuota mensual, equiparándola a la vivienda protegida en alquiler en régimen general (menos el 20% por tratarse de una promoción en derecho de superficie).

B. La reglamentación de una organización de segundo grado

Las organizaciones de segundo grado, tales como las federaciones, las cooperativas matrices, las asociaciones sin ánimo de lucro, etc...se constituyen para defender los intereses comunes de sus filiales y ofrecer su apoyo -económico, financiero, formativo, técnico...- al desarrollo de nuevas iniciativas. En sus estatutos se definen las características y los valores comunes de las entidades asociadas, conformando un marco normativo que puede suplir las carencias o reforzar el marco jurídico de la legislación vigente. Con el objeto de defender el valor de uso de las viviendas, habitualmente esta reglamentación se dirigirá a impedir la división horizontal del inmueble y controlar la transmisión adecuada de las viviendas y/o limitar el valor de venta de las partes sociales. Además suele determinarse las aportaciones a un fondo común para la defensa de los intereses comunes y el apoyo de nuevas iniciativas.

Cuando se realiza una promoción al abrigo de alguna de estas entidades, es común que los estatutos de la cooperativa filial recojan las premisas que establece la organización a la que se asocia. Este marco jurídico común se mantendrá siempre que la entidad primaria permanezca asociada a la secundaria, pudiendo modificarlo en caso de que rescinda su pertenencia. Cuando esto ocurre, se puede revertir el esfuerzo colectivo y que por ejemplo se especule con el valor de las viviendas para obtener beneficios personales a costa del movimiento cooperativo

Por eso, si bien la asociación es voluntaria, también se establecen elementos que pueden impedir la disolución de manera temporal o permanente. Se trataría de los casos en que la entidad secundaria realiza un préstamo a su filial, quedando esta sujeta hasta su devolución, o que participa de alguna manera en el capital social de la promoción, pasando a ser copropietaria y adquiriendo parte del control sobre el inmueble -al igual que vimos en el apartado anterior con las AAPP-.

Por otra parte, cuando las organizaciones de segundo grado aglutinan una gran masa crítica, se convierten en actores sociales

relevantes, lo que conlleva una serie de ventajas para sus asociados que les puede hacer poco interesante la opción de quedar desvinculadas, independientemente de que no haya un vínculo jurídico que se lo impida.

Los cambios sobre los estatutos comunes se resuelven también por asamblea, aunque en este caso la asamblea se constituye por los representantes de todas las cooperativas y en su caso, de la entidad en cuestión. Esto aumenta el margen de estabilidad y seguridad jurídica respecto a cuando la regulación depende exclusivamente de los estatutos de una cooperativa.

Cada asociación Almene en Dinamarca es propietaria de diversos conjuntos habitacionales, de forma que, aunque las decisiones más vinculadas al inmueble, como el funcionamiento interno o el mantenimiento, se toman a ese nivel, desde cada asociación se establece un marco regulador común para todas las filiales. Además todas las asociaciones se organizan en torno a una única federación.

La FUCVAM es la federación que en Uruguay aglutina al 98% de las cooperativas de usuarios construidas por ayuda mutua. La propiedad colectiva es una de sus premisas fundamentales, por lo que la pertenencia a esta entidad queda vinculada al *uso y goce*¹²⁷ de las viviendas y no a su mercantilización. Aunque la afiliación es voluntaria, la federación tiene un peso socio-político muy importante y las cooperativas son conscientes de la fuerza que les otorga permanecer unidas.

En Marinaleda, como hemos visto el Ayuntamiento actuaría casi como entidad de segundo grado -por su carácter asambleario- que participa de la propiedad de las viviendas, al menos hasta que se cubra el crédito, mediante la aportación del suelo

Trabenco fue una cooperativa matriz que desarrolló tres fases con un total de 1100 viviendas. El consejo rector estaba tan convencido de las virtudes de la propiedad colectiva que supeditó el cambio en los estatutos al 90% de los votos de los socios, pero aún no se pudo impedir.

El Mietshäuser Syndikat de Alemania, con el objeto de bloquear las posibilidades de división horizontal o venta del inmueble, así como de la apropiación indebida de los excedentes cooperativos, constituye una S.L. con cada una de los proyectos aportando 12.400€ de los 25.000€ que constituyen el capital social. De esta forma se hace co-

127 En su declaración de principios la FUCVAM expone:

“Interpreta que el verdadero cooperativismo debe defender el uso y goce de los beneficios que las cooperativas generen para sus socios, no aceptando involucrar sus bienes en las reglas económicas del capitalismo salvaje ni ningún otro sistema en que el Capital impere sobre el trabajo.

El no ingreso al mercado, la no aceptación de la regla de la oferta y la demanda, la aceptación estratégica de la distribución democrática del excedente en contra de la acumulación de ganancia o de las rentas diferenciales hacen de que el cooperativismo constituya un modelo solidario desde el punto de vista económico también.”

propietario del inmueble y se reserva el derecho a veto para la venta, la modificación de los estatutos y la utilización de los recursos.

Radical Routes es una cooperativa matriz que apoya la promoción de sus filiales y establece un marco reglamentario común. Sin embargo las cooperativas no quedan vinculadas jurídicamente ya que pueden abandonar la organización a voluntad. Sólo quedan sujetas, si obtuvieron un préstamo de Rootstock, hasta que finalicen su devolución

También es el caso del MOI, firme defensor de la propiedad colectiva, aunque desde la batalla ideológica, ya que las cooperativas pueden desvincularse de la organización y pasar a propiedad individual. El aumento del valor de las viviendas una vez rehabilitado los inmuebles, lleva a algunos grupos a reivindicar la autonomía de las cooperativas y a querer desvincularse del movimiento, de forma que puedan disponer con libertad de los bienes y las plusvalías.

En las Cooperativas de gestión de vivienda pública de alquiler de Madrid, las cooperativas expectantes para la obtención de la cesión de un inmueble, se aglutinaron en la Unión de cooperativas La Forja. Sin embargo el corto recorrido de la experiencia no había dotado de gran entidad a esta organización, por lo que apenas pudo oponer resistencia ante el desmantelamiento del programa.

C. Los estatutos de la cooperativa

Los estatutos de la cooperativa son el conjunto de normas que rigen su funcionamiento. En ellos se recogen los aspectos más importantes que las afectan, como el régimen de tenencia del inmueble y de las viviendas, las condiciones para la transmisión de las viviendas, el importe de la entrada, la hipoteca, las cuotas mensuales, el valor de las partes sociales, el reparto de gastos, el uso y mantenimiento del inmueble, los fondos cooperativos, o el reglamento de régimen interno, que comprende el conjunto de normas de funcionamiento que las personas socias decidan establecer para favorecer la convivencia en la cooperativa. Los Estatutos son aprobados por la asamblea, por lo tanto, cualquier cambio que se quiera realizar bastaría con que se contase con la voluntad de esta.

Los estatutos se han de adaptar a la legislación vigente para las cooperativas, pero en los casos en que ésta no esté lo suficientemente desarrollada en cuanto a las distintas modalidades, son los propios estatutos quienes establecen la reglamentación con las características determinantes del modelo. La debilidad de este marco regulador, susceptible de cambio a voluntad de la asamblea, les resta seguridad jurídica y les dificulta en ocasiones el apoyo de otros agentes como las entidades bancarias o la Administración Pública.

Los estatutos de las cooperativas también se han de adaptar en su caso, a las condiciones que se supediten a la obtención de ayudas públicas, y cuando la cooperativa está vinculada a una organización de segundo grado, es habitual que algunos aspectos vengan

determinados por los estatutos concernientes a esta y que afectarían por igual a todas las filiales. La modificación de estas cuestiones requeriría de cambios en sus respectivos niveles de desarrollo.

De las experiencias analizadas, no cuentan con un marco regulador de cooperativas de vivienda de tenencia colectiva, más allá de sus propios estatutos, tangram, einszueins, lilac, Los milagros, Trabensol y Entrepatis. Como exponíamos anteriormente, en algunos países, especialmente en aquellos donde las cooperativas de viviendas prácticamente sólo se han desarrollado en la modalidad de propietarios, el marco legislativo que les concierne está poco desarrollado y no quedan reguladas las distintas modalidades de tenencia colectiva.

Es el caso de España, donde el marco jurídico se determina por la Ley de cooperativa nacional y por la de cada autonomía, siendo habitual que las cooperativas de vivienda aparezcan como una subcategoría de las de consumo, con poco desarrollo normativo propio y sin distinguir entre diferentes modalidades. Por tanto, las cooperativas de usuarios que han ido apareciendo de forma autónoma, como Los Milagros en Málaga o Trabensol en Madrid, deben regular el tipo de cooperativa y la tenencia colectiva en los propios estatutos, lo cual es susceptible de cambio a voluntad de la asamblea. El no contar con un marco regulador específico, les resta seguridad jurídica y les ha dificultado el apoyo de otros agentes como la Administración Pública.

D. La regulación multinivel

Las fórmulas que se detectan como más resistentes a los intentos de mercantilización de las viviendas, son aquellas que cuentan con el **acuerdo entre diferentes instancias o niveles de participación**. Nos referimos cuando al propio marco estatutario de la cooperativa y a la posible protección legislativa de los poderes públicos, se superpone la defensa ideológica del movimiento cooperativo, liderado habitualmente por las organizaciones de segundo grado. Pero para que este tenga una influencia real, es necesario que reúna suficiente masa crítica que lo respalde.

En la primera década de los 2000 el gobierno conservador danés introduce una serie de modificaciones sobre la legislación de las cooperativas Andel, permitiendo elevar el precio máximo de las participaciones en un 400%. La decisión correspondía a cada cooperativa por separado, por lo que en cuanto se produjeron los primeros incrementos, ante el miedo de quedar atrapado porque los demás subieran y uno no, fueron siguiéndola las demás. Sin embargo, cuando el mismo gobierno intenta promover el “derecho a comprar”¹²⁸ las viviendas Almene, se encontró con la oposición coordinada de las Asociaciones, que al ser copropietarias de los

128 Proviene del “Right to buy” que instauró Margaret Thatcher para la vivienda social de Reino Unido en los años 80’

inmuebles alegaban que sería una expropiación. Finalmente, aunque no se anula del todo, se consigue condicionar a la aprobación de 2/3 del conjunto residencial y al visto bueno del ayuntamiento, lo que ha sido suficiente para que prácticamente no se haya llevado a cabo. (Vidal Folch, 2015)

También cuando el gobierno dictatorial uruguayo intentó crear una ley que obligase a las cooperativas de usuarios a realizar la división horizontal y pasar a régimen de propiedad individual, se encontró con la fuerte oposición de la FUCVAM, que en un sólo día consiguió sacar a la calle a todo el movimiento cooperativo y juntar más de 300.000 firmas en contra. Ante la contundencia de la reacción, la medida nunca salió adelante. Como cuenta el experto asesor de FUCVAM Benjamín Nahoum:

“Sea como fuere, hubo una cooperativa de usuarios, y luego otra, y luego otra. Y cuando en 1983, aún en plena dictadura, el gobierno de turno descubrió que las cooperativas molestaban mucho (porque reivindicaban los valores de libertad y democracia, y sus derechos, y era muy difícil hacerlas callar) y se percató que la fuerza de ellas estaba en la propiedad colectiva y su debilidad en la destrucción de ese lazo, miles de cooperativistas de todo el país salieron a la calle a juntar firmas, arriesgando su integridad y su libertad, para que el pasaje masivo a propiedad horizontal que el gobierno pretendía imponer no pudiera aplicarse.

El domingo de febrero de 1984, junto con las más de trescientas mil firmas reunidas, quedó claro que un sector de la población uruguaya retomaba y hacía suyo un legado ancestral: el valor del “Nosotros”” (Nahoum, 2013: 45)

En el caso de Buenos Aires, el MOI se encuentra con mayores dificultades. Por una parte el marco legislativo es mucho más débil que el de Uruguay, especialmente en cuanto a la propiedad colectiva a lo que apenas dedica atención. Por otra, la inoperancia del marco financiero ha impedido el desarrollo de las cooperativas, por lo que el movimiento aun no ha podido reunir la suficiente masa de cooperativistas como para tener una mayor incidencia social. Así se encuentran a menudo con algunos grupos que presionan para salir de la organización y ganar la autonomía que les permita la privatización de las viviendas.

9.3. El marco económico y financiero

La promoción de una vivienda, ya sea en régimen de cooperativa o de cualquier otra forma, es una operación que supone un elevado coste económico, especialmente cuando de forma general se ha permitido la especulación con el valor del suelo y este ha multiplicado varias veces su precio. Cualquier familia o unidad de convivencia que carezca de unos ingresos muy elevados, difícilmente podrá ahorrar una cantidad cercana al coste total de la vivienda a la que precise acceder. Si como suele ser habitual, el grupo promotor carece de los recursos económicos suficientes, tiene la opción de formar una *cooperativa de gestión de inquilinos* y acceder al inmueble mediante un contrato de alquiler o gestión interesada. Pero si lo que pretende es configurar un conjunto socio-habitacional bajo una modalidad que le garantice la permanencia indefinidamente, entonces va a requerir la participación de alguna entidad de crédito que cubra los costes de la promoción. No obstante, como la cantidad que se concede en la hipoteca no suele llegar al 100% del coste total, la cooperativa deberá aportar en cualquier caso al inicio la parte restante. El préstamo habitualmente es devuelto a largo plazo, entre 20 y 30 años, de forma que las cuotas mensuales a abonar no sean muy superiores a lo que se pagaría por el arrendamiento del mismo inmueble.

A la hora de cuantificar el coste total de la operación, se consideran dos aspectos principales, el valor del suelo y el coste de ejecución de la obra, que incluye la mano de obra y los materiales. Además estaría el importe del beneficio del promotor, partida de gran magnitud que en muchas ocasiones llega a equiparar al valor del suelo. Sin embargo, una de las ventajas de las cooperativas de viviendas, es que al tratarse de auto-promoción, no aparece este concepto. Otros gastos a tener en cuenta son los honorarios del equipo técnico, las tasas y los costes financieros.

A. El acceso al suelo o inmueble

Es una de las partidas más importantes y también de las más variables, ya que es con diferencia la que más denota los procesos especulativos. Su importe puede oscilar entre el 15% y el 40% de los costes totales de la promoción, dependiendo fundamentalmente de su ubicación, de la tenencia con la que se adquiriera, y de los mecanismos de protección que hayan podido desarrollar las administraciones públicas.

Tanto suelos como inmuebles pueden estar sujetos a precios de mercado, cuando se trata de bienes libres cuyo titular es una persona o entidad privada, o tener un precio reducido que guarde una proporción más ajustada con el coste total de la promoción. Este caso se da fundamentalmente cuando hay una intervención de las administraciones públicas estableciendo reservas y poniendo a

disposición suelos e inmuebles asequibles para la promoción de viviendas de carácter social. Paralelamente, en los países que han alcanzado un gran desarrollo, las mayores cooperativas matrices llegan a formar sus propias reservas de suelo para la promoción de sus filiales.



Imagen 77. Cartel de FUCVAM en una calle de Montevideo. Fuente: Díaz & Rabasco, 2013

En cualquier caso la cooperativa se puede plantear tanto adquirir un suelo donde construir, como un inmueble que rehabilitar. Además estaría la opción, vinculada principalmente a las cooperativas de inquilinos, de acceder a un inmueble que sólo requiere una intervención menor o que directamente está listo para entrar.

También nos encontramos distintas formas de acceder al suelo o al inmueble en cuanto a la tenencia. Aunque la fórmula más habitual es que la cooperativa lo adquiera en propiedad, también se extienden otras modalidades en las que el titular original es el que mantiene la propiedad y cede a la cooperativa la tenencia durante un periodo de tiempo determinado. Esto se puede realizar mediante un derecho de superficie, cuando la permanencia va a ser prolongada y/o se va a intervenir sobre el suelo o el inmueble, o mediante un contrato de alquiler o gestión, cuando la permanencia está más limitada. Otro modo de acceso, que no por falta de regulación deja de presentarse, es la okupación. Bajo esta alternativa se agrupan personas con un doble objetivo, el acceso a la vivienda y la recuperación de edificios abandonados.

Suelos e inmuebles públicos

Uno de los cuestiones más relevantes a la hora de que la cooperativa de viviendas pueda salir a delante, es la posibilidad de acceder a suelos asequibles y bien ubicados. Las administraciones públicas juegan un papel determinante en este sentido, ya que en los distintos países suelen tener atribuida la regulación del uso del suelo en favor del interés general¹²⁹. Y aunque mayoritariamente se permite el desarrollo de procesos especulativos con el consecuente

¹²⁹ Como en el Artículo 47 de nuestro texto constitucional

encarecimiento de los precios, la posición privilegiada que tienen los gobiernos, también les da la posibilidad de desarrollar instrumentos que controlen, sino todo, alguna parte del suelo edificable. La medida más eficaz es que las propias Administraciones, especialmente las de ámbito local, realicen reservas de suelos e inmuebles disponibles tanto para la promoción de iniciativas públicas como para otras que compartan un marcado carácter social. Cuando se forman estas carteras de suelos e inmuebles públicos, y son accesibles para las cooperativas, se está facilitando la superación de uno de los mayores obstáculos con los que éstas se encuentran en su camino. Con esto se ayuda a mantener la promoción fuera de los procesos especulativos del mercado y por lo tanto, a que las viviendas sean asequibles para mayores sectores de población.

Por otra parte, con el objeto de evitar la desamortización patrimonial, las administraciones públicas pueden mantener la propiedad transmitiendo la tenencia mediante un derecho de superficie, que es una fórmula temporal que contempla plazos muy prolongados y que veremos con detalle más adelante.

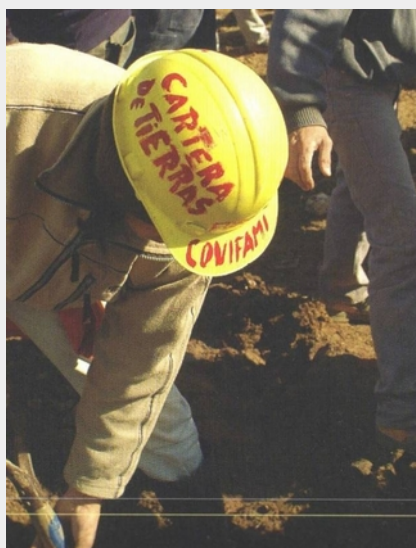


Imagen 78. Autoconstructora en la obra de una cooperativa de ayuda mutua, Uruguay. Fuente: Nahoum & Vallés, 2010

En Uruguay las Carteras de Tierras han jugado un papel fundamental tanto en el desarrollo de las cooperativas de viviendas como en otros programas públicos. Desde el inicio del sistema, la Dirección Nacional de Vivienda contaba con una Cartera de Tierras para poner a disposición tierras urbanizadas a un costo adecuado, aunque esta desapareció durante la dictadura. A partir de 1990 la Intendencia de Montevideo constituyó la suya, a la que además incorpora inmuebles de la Ciudad Vieja para que fueran rehabilitados por ayuda mutua. La Dirección de Tierras y Hábitat establece un convenio con la FUCVAM, y posteriormente también con FECOVI, para que gestione y proponga la adjudicación de los suelos entre las cooperativas. También desde 2011 entró en funcionamiento CIVIS, la Cartera de Inmuebles para la Vivienda de Interés Social, conformada por el Ministerio de Vivienda para todo el territorio nacional. Esta cartera no realiza acuerdos con las federaciones, sino que realiza convocatorias a las que se presentan las

cooperativas que son evaluadas por una comisión asesora. Una de las mayores ventajas del acceso a través de las carteras, es que la Administración te permite adquirirlo “en préstamo” y no pagarlo hasta la obtención de la financiación. (Nahoum, 2008, 2013; Solanas, 2015)

En el programa de autoconstrucción de la Junta de Andalucía, lo que incluye el caso de Marinaleda, los Ayuntamientos ceden gratuitamente el suelo para la construcción de las viviendas. Esto es un factor determinante para que el precio final de las promociones sea tan reducido.

También la cooperativa de viviendas TRABENCO, como referimos anteriormente, se crea cuando desde una instancia pública, le ofrecen a la cooperativa de construcción COPOZO unos terrenos a precio de coste para la edificación de vivienda social.

Las cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler de Madrid, al ser promoción del IVIMA, lógicamente también se construyen sobre suelo público.

Cuando el grupo que surge en Viena de la mano de einszueins, se plantea desarrollar su *proyecto residencial*, se da cuenta que no tiene posibilidades económicas para comprar un solar a los precios del mercado. Por esto se presenta, junto a una constructora, a una convocatoria de suelo del ayuntamiento destinado a promotores de vivienda en alquiler. La oferta pública, además del suelo a precios por debajo del mercado, concede una parte de la financiación del proyecto. Actualmente el municipio ha abierto los concursos para *proyectos residenciales*

También la cooperativa de viviendas la Borda a conseguido comenzar la construcción del inmueble tras obtener el derecho de superficie a 75 años de un solar municipal. Tras esto, en el Plan de Vivienda de Barcelona 2016-2025 se recoge la misma medida para cooperativas en cesión de uso, y en el mes de febrero se cerraba el plazo para presentar ofertas sobre 6 solares más.



Imagen 79. Firma entre el Ayuntamiento de Barcelona y la Cooperativa de vivienda la Borda por el Derecho de Superficie sobre el solar municipal. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona¹³⁰

130 <http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2015/12/01/lajuntament-lliura-el-primer-solar-en-dret-a-superficie-per-la-construccio-dhabitatge-cooperatiu-de-cessio-dus/>

Suelos e inmuebles en el libre mercado.

La cooperativas que no pueden acceder a suelos públicos se ven obligadas a la búsqueda de suelos e inmuebles en el mercado. Cuando es así, frecuentemente se convierte en una de las cuestiones que más dificulta el desarrollo de la promoción, ya que en muchas ocasiones resulta imposible encontrarlo disponible a un precio que se ajuste a las posibilidades económicas y de endeudamiento del grupo. Esto conlleva en algunas ocasiones al retraso del proyecto durante varios años, mientras que en otras el grupo se ve obligado a tener que optar por ubicaciones muy alejadas de los núcleos urbanos, e incluso a comenzar la aventura sobre suelo no edificable. Además condiciona el perfil socio-económico de los miembros, que deberán contar con un nivel de ingresos al menos, medio.

Los dos modelos daneses se suministran de suelo e inmuebles en el libre mercado. Eso ha condicionado los costes finales de la promoción, y por tanto también el precio de las participaciones en las cooperativas Andel y la cuota mensual de las Asociaciones Almene, que se calcula como porcentaje del valor del inmueble. Sólo recientemente en la ciudad de Copenhague, se está permitiendo vender tierras municipales a las asociaciones Almene a precios más reducidos.

Tangram compra los inmuebles también en el mercado, pero consigue hacerlo a buen precio en un un barrio obrero donde se encontraban bastantes casas vacías.

También Radical Routes va adquiriendo inmuebles en el mercado en el ámbito de sus posibilidades. Todos son para destinarlos a casas compartidas, con lo que la repercusión del precio por habitante se reduce en parte.

Y aunque el Mietshäuser Syndikat comienza su andadura mediante la regularización de okupaciones, muchos de los suelos e inmuebles que se adquieren con posterioridad, son adquiridos por los grupos en el mercado

Lilac también ha de recurrir a la oferta de suelo libre, lo que al igual que en otras experiencias, contribuye a que las personas que acceden a la cooperativa requieran cierto nivel de ingresos

Las cooperativas de vivienda los Milagros en Málaga y Trabensol en Torremocha de Jarama, a 70 km de Madrid, pasaron varios años de búsqueda infructuosa de un terreno que se adaptase a sus necesidades y a sus posibilidades. Finalmente bajo acuerdo con los ayuntamientos de los municipios donde ahora se ubican, adquirieron terrenos rústicos que serían recalificados para la construcción de los proyectos que proponían por ser considerados de interés social. Si bien en Málaga no hubo problema, en Madrid la asociación Ecologistas en Acción denunció la actuación del Ayuntamiento de Torremocha del Jarama por la recalificación unos viñedos que consideraban con interés medioambiental, y en enero de 2014 el tribunal supremo le dio la razón. Aun está por ver cómo se resolverá este asunto, pero no deja de llamar la atención, que una cooperativa

sin ánimo de lucro y con fuerte preocupación medioambiental, como reflejan todas las medidas que en este sentido recoge el edificio que la alberga -energía geotérmica, recogida de aguas pluviales, orientación y soleamiento..- acabara viéndose envuelta en un enredo semejante, en gran medida arrastrada por las dificultades de acceder a suelo en las condiciones adecuadas.

Entrepatrios lleva también varios años tras la búsqueda de un terreno donde edificar. En Enero de 2017 por fin han formalizado la adquisición de uno en el distrito de Usera de Madrid:

“Después de mucho tiempo soñando con tener un trozo de tierra donde poner los cimientos materiales de nuestro proyecto (los comunitarios los pusimos hace tiempo y los intentamos cuidar lo mejor que podemos), nos complace anunciar que ¡por fin tenemos solar!”¹³¹

A pesar de que la autopromoción favorece que se acceda a las viviendas a menor coste que las que produce el mercado, el excesivo precio del suelo es determinante en que la mayoría de estas experiencias no sean asequibles para amplios segmentos de población

Regulación de okupaciones

Las ocupaciones de edificios de vivienda, más allá del alojamiento de las personas que las realizan, consiguen que se visibilice al mismo tiempo dos de las peores consecuencias de los sistemas residenciales mercantilistas: la imposibilidad para amplios sectores de población de acceder a una vivienda, a causa del alza continua de los precios que genera la especulación; y el abandono y la infrautilización de viviendas y edificios que quedan vacíos durante años, a la espera de que se puedan obtener mayores rentabilidades por su venta o puesta en uso.

Pero más allá de que sea una alternativa al margen de la ley, la okupación de una vivienda en la mayoría de los casos, es una situación habitacional que implica una gran precariedad. La persona o el colectivo que habita el inmueble puede ser expulsado en cualquier momento mediante orden judicial, perdiendo además en muchas ocasiones todas sus pertenencias. Además las autoridades, antes de que se produzca la orden del juez, llegan a usar algunos métodos de presión para forzar el abandono de la vivienda, como cortar los suministros de agua y luz o incrementar la presencia policial en los alrededores.

Por tanto no es de extrañar, que cuando un grupo organizado okupa un inmueble, llegue un momento que se plantee regularizar su situación para obtener legalmente la tenencia y asegurar su permanencia. En estos casos, las cooperativas de viviendas son

131 <https://entrepatrios.org/2017/01/26/entrepatrios-ya-tiene-suelo-para-plantar-sus-semillas/>

elegidas en muchas ocasiones como la estructura más acorde a una organización horizontal y autogestionaria. En algunas ocasiones, las okupaciones se realizan sobre edificios públicos abandonados, con lo que además se denuncia la infrautilización de lo que es de todos, con lo que la reivindicación del colectivo pasa por obtener la cesión del inmueble para ponerlo en uso y destinarlo a vivienda social. Como contraprestación, la cooperativa se encarga de las obras de rehabilitación necesarias y de la gestión y el mantenimiento del conjunto habitacional, siendo frecuente que además pague una cuota en concepto de alquiler a la administración que corresponda. Esta misma opción también puede darse con propietarios o entidades privadas, especialmente cuando el inmueble tiene carácter patrimonial y el titular está incumpliendo su deber de conservación, lo que implica la intervención de la administraciones públicas

Además de una cesión del inmueble, la cooperativa también puede intentar comprar el edificio u obtener un alquiler por un periodo más limitado. En cualquier caso, la okupación es una opción que requiere especialmente de mayor respaldo social y organizativo para hacer frente a la presión política, jurídica y policial. Es frecuente que estas cooperativas se agrupen en organizaciones de segundo grado, junto con otras que pueden estar o no okupando, pero que comparten la misma forma de entender la vivienda y la función que tiene como bien social y no como objeto de mercado. De esta manera se hacen un poco más fuerte como contrapoder y aumenta la probabilidad de éxito en sus reivindicaciones.

Como vimos con anterioridad, el Mietshäuser Syndikat comienza sus andadas okupando edificios abandonados para que, en lugar de ser demolidos, fueran recuperados. Gretherfabrik, que es donde surge, es cedida por el ayuntamiento de Friburgo al Sindicato tras varios años de okupación y lucha por su rehabilitación. Actualmente es uno de los proyectos de referencia de esta agrupación y además de albergar a unas 100 personas, dispone de múltiples talleres y otros espacios de carácter sociocultural. SUSI, situado en los antiguos cuarteles militares del barrio de Vauban en la misma ciudad, es otro de los primeros proyectos, y también de los más emblemáticos del Sindicato. Tras ser reubicados los militares franceses que ocupaban las instalaciones, el municipio se planeaba derribar los inmuebles para elevar nuevas edificaciones. A principio de los 90', en un momento en que la vivienda escaseaba y era cara, un grupo de estudiantes de arquitectura empezaron a presionar para que, frente a la destrucción y a la especulación con los bienes públicos, se recuperaran los inmuebles para viviendas de personas con bajos ingresos. El grupo de estudiantes fue aumentando en número y se hizo más diverso, okuparon algunos edificios y tras años de negociaciones con el gobierno, pudieron comprar 4 de los 24 existentes. Estas naves, que fueron rehabilitadas por ayuda mutua tras su adquisición, contienen 45 viviendas que se habitan como casas compartidas por 255 personas.

También la historia del MOI comienza vinculada a las okupaciones de edificios abandonados. Inicialmente fue un grupo de la universidad que se acercó a estudiar e intentar prestar asesoramiento técnico a los colectivos que estaban okupando, pero que se encontraban en una situación de gran precariedad habitacional. El primer edificio al que se acercaron y que se convirtió en el origen del movimiento, fue el Patronato de la Infancia, llamado ExPaDeLaI. Había sido ocupado en 1984 por un grupo de 120 familias, y los militantes, académicos y profesionales del campo del hábitat que se aproximan a partir del año 1989, se marcan el objetivo con los vecinos de regularizar su situación dominial, pasando de ocupantes a inquilinos, y transformar el edificio en un conjunto de viviendas. Se conforma la cooperativa San Telmo y se firma un convenio entre esta, el Municipio y la Universidad de Buenos Aires, por el que se reparte el condominio del inmueble en un 70% para la cooperativa y un 30% para el municipio. En 1992 hay un cambio del gobierno local y el nuevo cierra el diálogo con las organizaciones sociales. El edificio fue desalojado en 2003. Durante esa etapa el MOI se acercó a los edificios ocupados de mayor escala de la ciudad, conformando 15 cooperativas que involucraban a 578 familias. De éstas, 7 cooperativas pudieron regularizar su situación, 3 de las cuales permaneciendo en el mismo edificio que ocupaban: La Unión, E. Lobo y Perú. (Díaz, 2015; Jeifetz & Rodríguez, 2003; Rodríguez, 2009)

Otros proveedores de suelo sin ánimo de lucro

Las cooperativas matrices de algunos países nórdicos, donde estos modelos llevan cerca de un siglo en funcionamiento, han conseguido un gran desarrollo en base a reinvertir los excedentes de capital que se van produciendo en el mantenimiento del propio sistema. Así, además de poner en marcha cooperativas de créditos para financiar nuevas iniciativas, se hacen sus propias bolsas de suelo para garantizarle a sus filiales el acceso a este bien a precios medianamente asequibles.

También hay fundaciones o entidades sin ánimo de lucro, que con el objeto de atender las necesidades de determinados segmentos de población y facilitar el acceso a la vivienda, pueden poner a disposición suelos e inmuebles de su propio patrimonio

Adquisición de edificios por sus inquilinos.

Puede pasar que el propietario de un edificio ocupado completamente en arrendamiento, decida transferir la tenencia, bien porque prefiera contar con el importe económico del inmueble, bien porque este requiera una rehabilitación que no tenga capacidad de acometer, o bien porque no quiera o no pueda seguir haciéndose cargo de la gestión y administración del mismo. En tal caso los inquilinos del edificio pueden organizarse para adquirirlo como cooperativa, de forma que puedan seguir ocupando sus viviendas a

la vez que autogestionan colectivamente el inmueble.

Tanto la tenencia del conjunto habitacional como la de las viviendas, permitiría cualquier modalidad de las vistas hasta ahora. La cooperativa puede comprar el inmueble y que los cooperativistas ocupen las viviendas en cesión de uso o en alquiler, o también puede firmar con el propietario un contrato de derecho de superficie, de alquiler o de gestión interesada. De esta forma la cooperativa se haría cargo del inmueble de forma temporal pudiéndose acordar también su participación en la rehabilitación del inmueble.

En las últimas décadas el modelo Andel se extiende en Dinamarca a raíz de la ley del “deber de ofrecer” de 1976, por la que todos los edificios que se quisieran vender se debían ofrecer primero a sus inquilinos, que para adquirirlo debían conformar una cooperativa. De esta forma el gobierno quería favorecer la rehabilitación del antiguo parque de viviendas de alquiler privado, que asumirían las cooperativas en su propio interés. El 75% de las existentes en la actualidad se han configurado de esta manera. (Turmo, 2004; Vidal Folch, 2015)

Derecho de Superficie

El derecho de superficie es una fórmula por la cual el propietario transmite la tenencia del suelo -o inmueble a rehabilitar- durante un periodo de tiempo largo, habitualmente entre 50 y 100 años. Esto permite que los socios, que asumirán la promoción del conjunto habitacional a través de la cooperativa, tengan garantizado el uso y disfrute del mismo a lo largo de sus vidas. Después del tiempo acordado, si las partes no deciden ampliarlo, el suelo pasa a manos de su titular original junto con el inmueble construido sobre el mismo.

Esta modalidad posibilita reducir considerablemente los costes iniciales de la promoción. Por un lado, porque no se pagaría el precio total del suelo, ya que no se adquiere en propiedad. Por otro lado, porque la remuneración se realiza habitualmente en cuotas periódicas -anual, mensual...- durante el tiempo que se esté usando, de forma que este coste no se tiene que incluir en el monto de la hipoteca.

Esta fórmula es válida tanto para propietarios privados como públicos, pero es de especial interés para estos últimos, ya que facilitan el acceso a una vivienda asequible sin que se tenga que desamortizar de su capital inmobiliario, sino que por el contrario, están desarrollando el patrimonio público con fines sociales.

El inconveniente que presenta esta forma de tenencia, es que todavía muchas entidades financieras se resisten a conceder hipotecas para la construcción o rehabilitación de inmuebles cuando el suelo no es propiedad de la entidad promotora. Esto es así porque en caso de

impago, la concesionaria del crédito podría tener dificultades para transmitir o poner en uso el bien embargado.

Como vimos anteriormente, la cooperativa de viviendas la Borda de Barcelona, ha comenzado a construir en un solar municipal sobre el que obtuvo una cesión de uso a 75 años. Por la otra parte, esto permite al Ayuntamiento proteger las viviendas y que se destinen a población de menores ingresos

B. Tipos de financiación

Existen distintos tipos de entidades que pueden facilitar el acceso a crédito y distintas modalidades a la hora de obtenerlo. En las cooperativas de usuarios e inquilinos, que mantienen la propiedad colectiva del inmueble, es muy importante que la hipoteca también sea colectiva y no se subrogue a cada una de las personas socias ni que estas aparezcan como prestamistas subsidiarias. Esto es una de las grandes dificultades con las que se encuentra el grupo de autopromotores a la hora de obtener financiación, ya que habitualmente las entidades prestatarias prefieren que se respondan de la deuda de manera individual y sea respaldada con los bienes personales. Sin embargo, la mayoría de las cooperativas entienden que la hipoteca colectiva supone una garantía tanto para sus miembros como para la entidad financiera, ya que las cooperativas pueden acumular fondos específicos para responder ante situaciones imprevistas. Además, la diferencia de escala entre una persona sola y una entidad bancaria es lo suficientemente grande como para preferir presentarse agrupado, ya que la organización colectiva siempre permite dar una respuesta mas eficaz y contundente ante posibles abusos.

En cuanto al plazo para la devolución de los créditos, se suele procurar que sea lo más prolongado posible, de forma que al imputarle la parte correspondiente a los socios en la cuota mensual, esta no supere el 20-30% de sus ingresos. Mientras más largo sea el periodo de devolución, más coherencia tendrá el modelo, ya que lo que se paga en concepto de uso se asemejará en mayor medida a repartir los costes del edificio a lo largo de su vida útil. Pero esto cuando se puedan conseguir intereses reducidos, acordes al objeto social de la empresa, y que estos mantengan una relación constante con los salarios para que no dejen de ser asequibles con los movimientos del precio del dinero

Las entidades que más adecuadamente ofrecen este tipo de financiación son las entidades públicas, ya que a diferencia de la banca tradicional, su objetivo no sería la obtención de beneficios económicos, sino promover el bienestar social, en este caso a través del acceso a la vivienda.

También es cada vez más frecuente que las entidades bancarias y cooperativas de créditos, conocidas como banca ética y caracterizadas por su compromiso con la sostenibilidad social, económica y medioambiental, aporten financiación a las cooperativas de propiedad colectiva.

Por otra parte, en algunos casos adquiere mucha relevancia en cuanto a la obtención de liquidez, la fórmula de los préstamos directos o participativos, mediante los cuales las personas del entorno cercano a los miembros de las cooperativas, pueden prestar dinero para la promoción a través de la adquisición de participaciones sobre la cooperativa.

Financiación pública

Es la forma más indicada y con mejores resultado para financiar las promociones, ya que al no estar sujeta a la obtención de beneficios económicos, tiene más capacidad de ofrecer unas condiciones adecuadas a los requisitos de las cooperativas.

Para que la financiación pública sea realmente efectiva es necesario determinar dos aspectos fundamentales: un marco jurídico que regule la figura de las cooperativas y establezca las condiciones para que sean consideradas de interés social y por tanto objeto de crédito; que la entidad prestataria pública -banca pública- o los fondos específicos vinculados a la regulación anterior, estén a disposición para estas iniciativas.

Si no se desarrolla un marco estable y permanente, se puede estar facilitando el desarrollo de una experiencia concreta, de la que disfrutarán unos cuantos privilegiados, pero no se posibilita que sea replicable y por tanto que sea una alternativa real de acceso a la vivienda para la población que lo requiera.

Uno de los mejores ejemplos de financiación pública es el que se desarrolla en Uruguay a partir de la Ley de vivienda del 68', por la que el estado financia el 85% de los costes totales, aportando el 15% restante las personas socias de las cooperativas, bien por ayuda mutua o bien por ahorro previo. Para ello la ley también regula la creación del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), para el que establece una reserva del 2% del salario de los trabajadores, pagando un 1% los empresario y otro 1% los empleados. La devolución del préstamo se hace en 25-30 años, condicionando además que la cuota mensual que pagan los miembros esté por debajo del 25% de su salario. Además se establece la Unidad Reajutable (UR), unidad de medida en la que se otorga el crédito y que se vincula a los salarios de los trabajadores, de forma que los movimientos del valor del dinero, ni impidan realizar los pagos, ni desamorticen el fondo para otorgar más créditos. Bajo este sistema se han financiado hasta la fecha 30.000 viviendas para personas de ingresos medios, medio bajos, y

bajos¹³².

“Este apoyo del Estado ha jugado, sin duda, un papel fundamental en el desarrollo del movimiento cooperativo. Sin los préstamos no se hubiera podido construir; sin un financiamiento adecuado (lo que requiere plazos y tasas adecuados) no se hubiera podido pagar.(...)” (Nahoum, 2013)



La Ley 341 Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), recoge algunos aspectos de la Ley de vivienda uruguaya, como es el financiamiento público y reconocer a las organizaciones sociales como sujetos de crédito. Sin embargo no crea ningún fondo dotado de recursos para llevarlo a cabo. Esto hace depender la marcha de las cooperativas, entre las que se encuentran las del MOI, de la voluntad política del partido que ocupe el gobierno, y desde 2007 que gobierna el partido liberal-conservador, el desarrollo de las cooperativas está prácticamente bloqueado. Las dificultades para conseguir el crédito, que depende de partidas económicas que hay que estar continuamente reclamando, hace que los tiempos de la promoción se dilaten excesivamente y que una parte de las personas socias acabe desesperada y abandonando.

132 Desde 2008 también muy bajos gracias a la implementación de subsidios personales (Nahoum, 2013)

133 <http://www.mvotma.gub.uy/tu-vivienda/construir/cooperativas.html>

En el programa de autoconstrucción de la Junta de Andalucía se otorgaba financiación de 24.000€ a 25 años para el coste de los materiales. El marco por el que se establecían las condiciones y las cuantías, eran los planes de vivienda, con carácter cuatrianual. Tras eliminar el programa, la continuidad en Marinaleda se determina por órdenes específicas para cada nueva promoción.

En la ciudad de Viena, la convocatoria de suelo público para promotores de viviendas en alquiler a la que se presentó el Proyecto residencial, también incluía la financiación a 35 años y al 1% de interés, sobre el 20% de los costes totales del proyecto

Banca tradicional

Con la banca tradicional las cooperativas suelen topar con bastantes obstáculos a la hora de buscar financiación. Uno de los mayores está en la dificultad de obtener una hipoteca a nombre de la cooperativa sin que se establezca la obligación de que las personas socias aparezcan como prestatarios subsidiarios y tengan que responder con sus propias pertenencias. Además es habitual que estas entidades financieras valoren fundamentalmente la capacidad de endeudamiento de cada uno de los miembros y tengan poco o nada en cuenta las características del proyecto y su aportación al bienestar social.

Sin embargo, cuando alguna administración pública actúa como avalista del crédito, si se puede conseguir una financiación en condiciones más favorables a los intereses de las cooperativas.

En los modelos daneses, la administración no aporta financiación pública, aunque si respalda la que se solicita a las entidades privadas. En el caso de las asociaciones Almene los municipios avalan la financiación que esta requiere por el 88% de los coste totales, y en las cooperativas Andel también se disponen garantías estatales.

Una de las causa principales que llevó al cambio de modalidad de la cooperativa Trabenco fue lo inadecuado de la financiación obtenida para este tipo de experiencias. El crédito debía ser cubierto antes de entrar a vivir, por lo que el pago que se realizaba se asemejaba mucho más a una compra que a un derecho de uso.

En las cooperativas juveniles de gestión de viviendas en alquiler de Madrid, se pretendía inicialmente que las cooperativas fueran las promotoras y el crédito fuera a su cargo, sin embargo las entidades bancarias privadas no accedieron a la concesión de la hipoteca por la falta de solvencia de las personas socias, a pesar de que el IVIMA aportaría el 20% de los costes de construcción y el valor del suelo.

Banca ética

Por toda Europa han surgido diversas entidades de crédito de

carácter ético que promueven tanto la transparencia de sus cuentas como que sus inversiones vayan destinadas a proyectos con capacidad de generar beneficios a la sociedad y que sean sostenibles económica, social y ambientalmente. Las cooperativas de propiedad colectiva son miradas con muy buenos ojos por estos bancos o cooperativas de crédito, tanto por el valor de uso que otorgan a las viviendas, como por el desarrollo comunitario que pretenden, así como por la preocupación medio ambiental que habitualmente recogen los proyectos.

Tal es así que en algunos países de Europa ya aportan una parte importante de la financiación de estas modalidades cooperativas, y aunque en España todavía tienen un recorrido menor, también han apoyado alguna experiencia y se prevee que continúen haciéndolo

En Alemania hay tres entidades de banca ética que conjuntamente aportan el 30% de la financiación de los proyectos del Mietshäuser Syndikat: GSL Bank (18%), KfW Bankengruppe (9%) y Umwelt bank (1%).

Ese antecedente fue clave para que cuando el Wohnprojekt de Viena comenzara a buscar financiación en Austria, y no encontrara ningún banco que les diera una hipoteca a título colectivo, acudiera a una de las entidades Alemanas. Tras estudiar las particularidades de la legislación Austriaca, lo cual conlleva cierta demora en el proyecto, le concedieron el préstamo en las condiciones que lo requerían

Tanto las cooperativas de Radical Routes como la cooperativa Lilac, ubicadas en Reino Unido, obtienen la mayor parte de su financiación de Triodos Bank y la Ecology Building Society, una entidad de banca ética específica para promover la construcción sostenible

Sin embargo, en España Triodos Bank ha tardado un poco más en asimilar estas modalidades. Cuando la cooperativa Trabensol de Madrid les solicitó un préstamo, la entidad lo denegó por tratarse de propiedad colectiva. Finalmente Fiare, otra entidad de banca ética, fue quien se lo concedió. No obstante, actualmente Triodos es la entidad financiera de la cooperativa Entrepacios de Madrid.

También en España se está sumando a darle respaldo a las cooperativas de tenencia colectiva la cooperativa de crédito Coop 57, que ya lo recoge entre sus objetivos y que, además de financiar en parte a la cooperativa de viviendas la Borda de Barcelona, se encarga de la gestión de los préstamos participativos que esta necesita.

Préstamos participativos

Es aquella parte de la financiación que aportan personas o entidades cercanas al entorno de la cooperativa, que pueden y tienen interés en apoyar el proyecto. Es habitual que estas operaciones se realicen mediante la emisión de títulos participativos con valores de entre 500 y 1000 €, que sirven de respaldo contractual de las aportaciones. Estos préstamos complementan el crédito hipotecario y suelen ser a corto y medio plazo, siendo la parte de la financiación que primero

se devuelve.

En la experiencia del Mietshäuser Syndikat, bajo el lema “...mejor 1000 amig*s a la espalda que un banco al cuello...” los préstamos participativos -Direktkredite- cobran un papel principal en la financiación de los proyectos, de la que cubren más del 40%.

También son muy importantes en las cooperativas de Radical Routes, donde además se crea una cooperativa de crédito filial, Rootstock, que es la que se encarga de gestionar todas las aportaciones mediante la venta de acciones de Radical Routes. Estas acciones dan derecho a participar en la asamblea con voz, pero sin voto. Los préstamos -loanstock- vienen a cubrir entre el 15 y el 20% del coste total de cada proyecto, cubriendo el resto con la financiación de las entidades de banca ética.

En España tenemos el caso de la cooperativa de viviendas La Borda de Barcelona, que combina diversas fórmulas en que las personas socias y afines al proyecto pueden realizar préstamos de capital. Acorto plazo, para su reintegro en 3 años, con posibilidad de renovación hasta 25 años, establecen la emisión de 800 títulos participativos de 1000 € cada, con lo que se pretende recaudar el 29% del coste total. Con un plazo más largo de devolución, entre 25 y 33 años, estarían los préstamos participativos que se prevé que alcancen el 11% de la financiación. Además las personas afines al proyecto pueden convertirse en socios colaboradores realizando aportaciones al capital social de la cooperativa, cuyo variación se iguala a la del valor del dinero, por ser cooperativa sin ánimo de lucro y de interés social. Con esto se quiere sumar otro 11% de la cuantía necesaria. Esta cooperativa también va a ser financiada por la Fundación la Dinamo¹³⁴, constituida para el fomento de los modelos de cooperativas de viviendas en cesión de uso.¹³⁵

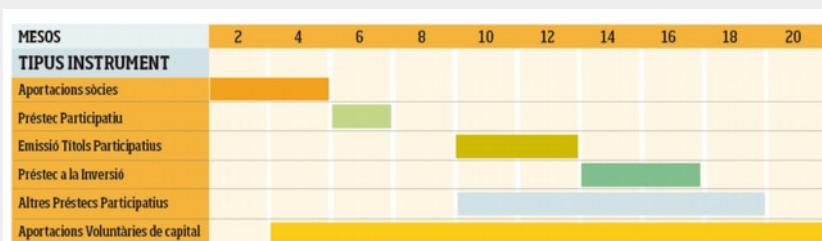


Imagen 81. Cuadro resumen de las previsiones de los productos financieros con los que se trabajará en cada fase de la promoción de la Borda. Fuente: la Borda

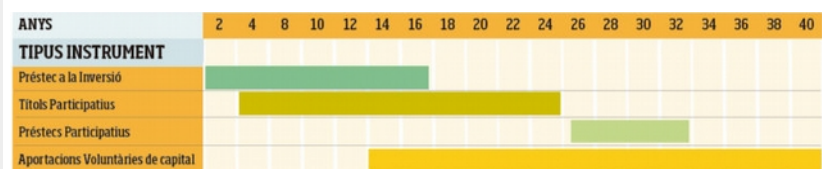


Imagen 82. Cuadro resumen de las previsiones de amortización de la financiación necesaria de la Borda. Fuente: la Borda

¹³⁴ <http://ladinamofundacio.org/>

¹³⁵ <http://www.laborda.coop/ca/participa/financa/>

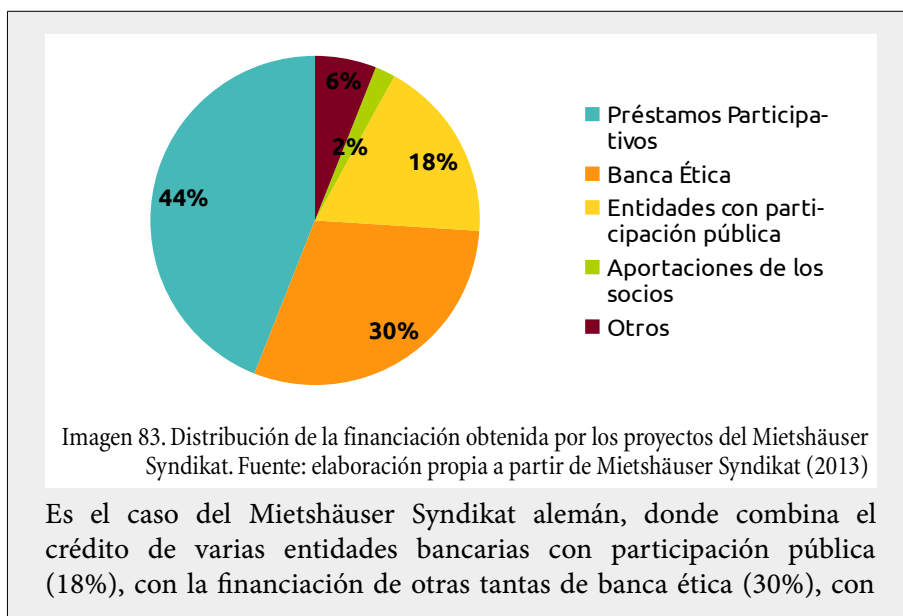
Cooperativas matrices, de crédito u otras organizaciones de 2º orden

Las cooperativas matrices y otras organizaciones similares de segundo orden, se configuran fundamentalmente con el objetivo de defender los intereses comunes de sus socios así como de apoyar el desarrollo de nuevas iniciativas. Una de las formas más eficaces de ejercer este apoyo es facilitando al menos una parte de la financiación, para lo cual se articulan fondos comunes que pueden estar abastecidos por la recaudación entre las filiales, por el ahorro previo de los socios y/o por los propios excedentes de capital que se generan. En los países donde las cooperativas tienen un amplio y largo desarrollo, con los fondos acumulados se han podido incluso articular cooperativas de crédito, vinculadas a las matrices, que se encargan de aportar la financiación de las nuevas promociones.

Cuando la organización de 2ª grado no ha podido acumular fondos suficientes, también puede suceder que para que un nuevo proyecto obtenga el crédito, otro de los que ya están funcionando lo avale con su propio edificio.

Co-financiación

Es bastante común, especialmente en las experiencias más emergentes, que además de las aportaciones de los propios socios, el resto de la financiación no proceda de una sola fuente, sino que sea una combinación entre varias de ellas. Muchas cooperativas suman a su propia aportación, créditos de entidades de banca ética, con parte de financiación pública y con préstamos participativos. Así se va configurando un puzzle con el que se consigue cubrir el capital necesario, sin que ninguna entidad cargue de forma aislada con todo el riesgo de la operación. Por contra, de esta forma se establece un marco de corresponsabilidad entre los distintos agentes que quieren apoyar económicamente el proyecto y la propia cooperativa.

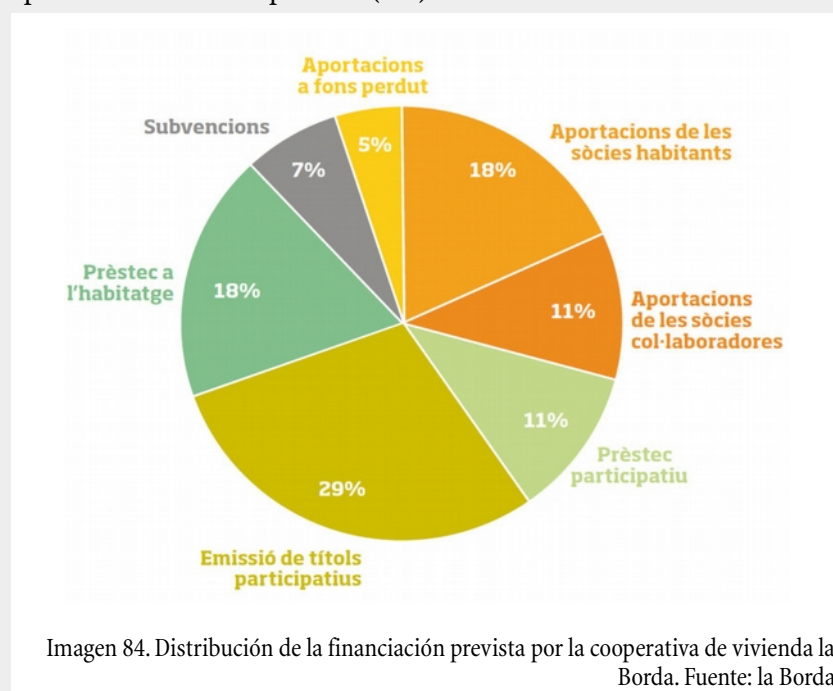


los préstamos participativos (44%), las aportaciones directas de los socios (2%) y otros ingresos (6%)

También Radical Routes y Lilac combinan la financiación de dos entidades de banca ética diferentes.

En el caso del Proyecto residencial de Viena, para complementar las aportaciones iniciales de los socios, se suma la financiación pública (20%) con la de una entidad de banca ética

En el caso de La Borda, como hemos visto con anterioridad, la financiación también proviene de múltiples fuentes. Se hace una combinación de las aportaciones al capital social de los socios habitantes, con la de los socios colaboradores (29%), se diversifica las modalidades de préstamos participativos (40%), y se cuenta con crédito de la banca ética (18%), además de subvenciones (7%) y aportaciones a fondo perdido (5%)



C. Subvenciones

Las administraciones públicas, además de proporcionar suelo a un precio adecuado y aportar financiación para el desarrollo de los proyectos, pueden contribuir mediante subvenciones a la promoción o a la persona, siendo estas de carácter directo -aportaciones a fondo perdido- o indirecto -como las exenciones de impuestos-. También podemos distinguir entre las que se establecen específicamente para las modalidades cooperativas, o aquellas de las que se pueden beneficiar sin estar expresamente dirigidas a ellas, como los miembros de las cooperativas de inquilinos que pueden acceder a los subsidios de la renta de alquiler. Además pueden aportar otros servicios como la asistencia técnica necesaria para el desarrollo del proyecto.

En Dinamarca las asociaciones Almene reciben el 10% de subvención municipal, a cambio de lo cual el 25% de las viviendas pueden ser adjudicadas por los servicios sociales del ayuntamiento. Además el Estado subvenciona la diferencia entre la suma de las rentas y la amortización de la hipoteca. Por otra parte, los inquilinos también se pueden beneficiar de los subsidios al alquiler, que reciben aproximadamente el 50% de ellos. Sin embargo, en el caso de las cooperativas Andel, que tienen un carácter marcadamente más privado, sólo algunas recibieron subvenciones entre (1981-2004). No obstante, tanto las Almene como las Andel están exentas del pago IBI. (Vidal Folch, 2015)

Desde 2008 el gobierno de Uruguay subsidia a las personas con rentas bajas y muy bajas para que puedan hacer frente a las cuotas mensuales y entrar a formar parte de las cooperativas de ayuda mutua. Además las cooperativas están exentas de los impuestos municipales.

En el programa de autoconstrucción que se desarrolla en Marinaleda la administración regional aporta la asistencia técnica para los proyectos y la dirección de las obras de construcción.

En los casos del Mietshäuser Syndikat y de Radical Routes, al igual que en las asociaciones Almenes, como las personas socias ocupan sus viviendas en régimen de alquiler, las que cumplan los requisitos pueden recibir las ayudas destinadas en sus países a subsidiar las rentas de los inquilinos.

En el caso de Viena sin embargo, los proyectos que reciben ayudas a la promoción, como es el caso que hemos estudiado, no pueden optar también a los subsidios personales.

Es singular el caso de Lilac que recibe una subvención del estado por construir con criterios ecológicos, quedando condicionada a conseguir un nivel 4 de la certificación energética del Código de Casas Sostenibles¹³⁶ (CSH4)

D. Las aportaciones y los recursos de la cooperativa

Independientemente del tipo de financiación que obtenga la cooperativa, pocas veces abarcará el monto total de la inversión económica necesaria. Hay cierto porcentaje, habitualmente entre un 10-30% de los costes totales que ha de ser cubierto directamente entre los miembros de la cooperativa y que de alguna forma sirve como aval ante la entidad prestataria. La aportación se puede realizar en capital, bien sea por el ahorro previo de las personas socias, o también realizarse por ayuda mutua, mediante su propio trabajo en la obra de construcción. También hay algunos casos en que se recauda este importe mediante los préstamos participativos que vimos en el apartado anterior.

Además se puede intentar reducir los costes totales poniendo en valor los propios recursos de gestión y apoyándose en la economía de escala, especialmente cuando hay organizaciones de segundo grado

¹³⁶ Code for Sustainable Homes

capaces de coordinar las necesidades y recursos comunes. De esta forma se puede asumir la gestión completa de la obra, organizar bancos de materiales e incluso desarrollar cooperativas de construcción asociadas a las cooperativas de viviendas.

Por otra parte, la financiación con la que se ha contado para la promoción, se retorna habitualmente con las cuotas mensuales que abonan los miembros de la cooperativa. Además es frecuente que se hayan previsto locales para actividades económicas en el conjunto habitacional, con el objeto de que las rentas contribuyan a disminuir la deuda.

En cualquier caso, la cuota de los socios no se destina íntegramente al pago de la hipoteca, sino que una parte queda reservada para fondos cooperativos, que son una de las principales herramientas para asegurar la solvencia de la cooperativa y de sus miembros ante situaciones adversas, así como para garantizar la conservación y mantenimiento continuos del conjunto habitacional, y en el caso de estar asociados en organizaciones de segundo grado, para respaldar la defensa de los intereses comunes y apoyar la promoción de nuevos proyectos.

El ahorro previo

Cuando las personas socias aportan al inicio de la promoción la parte del capital que la financiación no cubre, estaríamos ante cooperativas de ahorro previo.

En muchas ocasiones, cuando se está conformando la cooperativa, se establece entre las personas socias el pago de una cuota previa mensual. De esta forma se canaliza el ahorro durante el tiempo que se tarde en sacar la promoción adelante, y llegado el momento, se puede contar con algunos ingresos acumulados, bien para la compra del suelo, o bien para la aportación inicial.

En esta modalidad, aunque los miembros no participan con su trabajo en la obra, si que pueden intentar optimizar los recursos asumiendo la gestión directa de la misma, encargándose de las contrataciones, la compra de materiales, etc...

La ayuda mutua

Cuando las personas socias realizan la parte de la aportación económica que les corresponde, mediante su trabajo en la obra durante la construcción o rehabilitación del conjunto, estaríamos hablando de cooperativas por ayuda mutua o autoconstrucción. La ayuda mutua se diferencia de la autoconstrucción en que todas las personas aportan mano de obra para todo el conjunto, sin diferenciarse que vivienda será adjudicada a cada persona hasta que se van a habitar. Requieren de un proyecto adecuado tipológicamente y con un sistema constructivo adaptado para mano de obra no profesional, aunque también cuentan con la contratación de maestros

de obra, albañiles y otros oficios que apoyen los trabajos. Se puede trabajar tanto en la construcción de nueva planta como en la rehabilitación de inmuebles.

Además la ayuda mutua se entiende que no es sólo un recurso económico, sino que como explica el experto asesor de la FUCVAM Benjamín Nahoum:

“La presencia de los cooperativistas en la obra para hacer ayuda mutua, por otra parte, refuerza las posibilidades de gestión, así como los controles en el uso de los recursos, tanto materiales como humanos.

Pero decimos que los significados de la ayuda mutua no acaban ahí. Hay también profundas repercusiones sociales en que sean las propias familias (con el apoyo correspondiente) quienes levanten las viviendas con sus manos. Eso genera una cohesión muy importante en el colectivo y al mismo tiempo crea valores de solidaridad y el convencimiento de que la unión y el esfuerzo conjunto permiten superar barreras que de otra manera serían infranqueables.” (Nahoum, 2013)

El retorno de la financiación

Para devolver los créditos empleados en la promoción del inmueble, habitualmente las personas socias pagan una cuota mensual a la cooperativa. Esta cantidad se calcula habitualmente en función de la superficie de la vivienda que se ocupa y según el caso, puede mantener una relación porcentual con los salarios para no sobrepasar la capacidad económica de los hogares. La cuota además incluye una parte para la conservación y el mantenimiento del conjunto habitacional y en la mayoría de los casos, otra para los fondos comunes, que pueden pertenecer a la propia cooperativa y/o a la organización de segundo grado a la que se asocie.

Los fondos cooperativos

Los fondos cooperativos o comunes se nutren habitualmente de un pequeño porcentaje de la cuota mensual de los socios, que en su mayoría está destinada al pago de la hipoteca. Cuando la deuda queda cubierta, es habitual en las cooperativas de usuarios que se reduzca la cuota, ya que es el momento en el que el socio ha acabado de adquirir las participaciones que le correspondían. En las cooperativas de inquilinos sin embargo, lo más frecuente es que la renta o cuota mensual se mantenga con pocas variaciones, destinado los excedentes a los fondos comunes. Por otra parte en las cooperativas de usuarios, cuando se realiza la transmisión de las partes sociales de una vivienda, la cooperativa se queda para sus fondos un porcentaje sobre el valor de la transacción, que oscila entre el 10 y el 25% según el caso.

El uso de este capital se decide al nivel y por los miembros de la organización que los recauda. Entre los destinos más habituales

encontramos: los gastos de gestión, los gastos y la reserva para la conservación y el mantenimiento, que garantizan el buen estado permanente del conjunto habitacional y posibilita la ejecución de las obras de reparaciones que sean necesarias; el fondo solidario, para respaldar a las personas socias que puedan sufrir circunstancias temporales imprevistas, tales como la pérdida del empleo; las actividades socio-culturales que determinen los miembros; las actividades de comunicación; el apoyo de nuevas iniciativas...

En las asociaciones Almene los socios-inquilinos realizan un aportación inicial del 2%, que es recuperable en caso de abandonar la cooperativa. Para el cálculo de la renta se establece el 3,4% anual de los costes totales de la promoción y se actualiza al 0,75% de la tasa de inflación. Esta cuota no se reduce una vez que se haya cubierto la financiación, sino que permanece constante a lo largo del tiempo y los excedentes se destinan en partes iguales a tres fondos comunes: el fondo común de la asociación y el fondo común del sector, disponibles para las obras de conservación y mantenimiento y para el desarrollo de programas sociales y culturales, y el fondo estatal para financiar nuevas construcciones. (Vidal Folch, 2015)

En Uruguay el 15% de los costes totales que no cubre la financiación estatal lo deben aportar las personas socias bien mediante ahorro previo, o bien por ayuda mutua. Las cooperativas de ahorro previo es la modalidad menos extendida, el 20% de las que se desarrollan en el país, ya que se requiere tener cierta capacidad de ahorro para poder acceder. Es una opción para personas con perfil de ingresos medios o medio-bajos. No obstante, algunas de las cooperativas de esta tipología, con el objeto de optimizar los recursos y disminuir los costes totales de producción, asumen la gestión directa de las obras en lugar de delegarla en una empresa externa. Por otra parte estarían las cooperativas de ayuda mutua, que suponen el 80% del total y que por no necesitar capacidad de ahorro, permite que sean accesibles a mayores segmentos de población. Para cubrir el 15% del coste de la promoción, las personas socias han de cumplir 21 horas semanales de trabajo en las obras.

Las cuotas que pagan los miembros de las cooperativas deben ser inferiores al 25% de su salario y se destinan a cubrir la deuda, a los fondos para la gestión, la conservación y el mantenimiento, y al fondo de socorro, que se emplea para atender el caso de algún miembro que sufra una situación adversa temporal que le impida hacer frente a sus pagos. Tanto la aportación inicial, en capital o en ayuda mutua, como la parte de las cuotas que se destinan a cubrir la deuda, son reintegrables en caso de que el socio abandone la cooperativa, excepto un 10% que se queda la cooperativa. Cuando los conjuntos habitacionales tienen la suficiente entidad, también se complementan con locales de actividades económicas que sirven tanto para generar ingresos en la cooperativa como para enriquecer el comercio de proximidad.

En los casos españoles de Trabenco, Los Milagros y Trabensol se da la situación especial de que, aunque se contaba con financiación externa para la promoción, esta debía quedar cubierta a la

finalización del edificio, por lo que cada miembro de la cooperativa debía abonar la cuantía total de las participaciones que le correspondiesen antes de la entrega de llaves. En los tres casos establecieron cuotas previas mientras se ponía en marcha la promoción y se construían los inmuebles, de forma que cuando llegara el momento tuvieran cierto capital acumulado. En el caso de los Milagros y de Trabensol, cuando un socio deja la cooperativa recupera el 85% de la aportación inicial.

En Marinaleda se complementa la financiación para los materiales, con la aportación de los trabajos por ayuda mutua de las personas autoconstructoras. Como allí gran parte de la población vive de la producción agrícola, de marcado carácter estacional, alternan las temporadas de trabajo en el campo con los de las obras, cuando los anteriores se paran. Posteriormente se devuelve el crédito con el pago de una cuota mensual de 15€

En la cooperativa de viviendas Tangram de Leeds, al estar cubierta la adquisición de las viviendas, la cuota mensual se reduce a lo necesario para la conservación y mantenimiento del conjunto. Esta aportación lógicamente no es reintegrable en caso de dejar la vivienda.

En el Mietshäuser Syndikat las personas socias aportan al inicio un 2% de capital social y posteriormente cuotas mensuales que se destinan a cubrir la hipoteca, a la conservación y el mantenimiento del inmueble y al Fondo Solidario. Además en algunos casos contribuyen mediante la rehabilitación por ayuda mutua de los inmuebles. La cantidad que se destina a este fondo comienza con una contribución mensual de 0,10€/m² y se incrementa anualmente en el 0,5%. Por otra parte la cuota mensual permanece constante, por lo que cuando se acaba de pagar la hipoteca, los excedentes también van a parar al Fondo Solidario. Con este dinero se financian las aportaciones al capital social de cada proyecto que realiza el Sindicato, el apoyo y asesoramiento a las nuevas iniciativas, las actividades de comunicación y se conceden además créditos directos en caso de que haya problemas financieros.



Distribución de la cuota mensual de las personas socias del Mietshäuser Syndikat. Fuente: Mietshäuser Syndikat (2010)

En el modelo de Radical Routes, la cuota mensual se establece en función de los ingresos personales de cada uno, estableciendo el mínimo en la ayuda estatal para el alquiler. Además cada cooperativa debe dedicar un número de horas de trabajo semanales en la organización.

En el MOI, cada grupo familiar debe realizar 15 horas de trabajo en las obras por ayuda mutua. Además, con el doble objetivo de emplear a las personas socias que lo requieran y de abaratar los costes de la promoción, se crea una cooperativa de construcción que atiende tanto los conjuntos habitacionales del movimiento, como la producción de otras edificaciones. Esto también supone un ahorro en la adquisición de materiales al poder centralizar las compras y realizar encargos de mayores cantidades.

En las cooperativas de gestión de viviendas públicas de alquiler de Madrid, los miembros realizaban una aportación inicial en concepto de capital social de 150.000 ptas (aprox 900€). Esto sirvió como garantía para posibles eventualidades y para cubrir el impago puntual de algunos inquilinos, evitando que llegara a afectarle a la entidad arrendataria. La cuota mensual se calculaba según lo establecido para la vivienda pública de alquiler, restando el 5% por los gastos de gestión. En los dos conjuntos residenciales se dispusieron locales comerciales cuyas rentas se reintegraban al IVIMA, aunque se previó que las cooperativas se reservaran un porcentaje sobre esto para la conservación y el mantenimiento del inmueble.

El proyecto residencial de Viena establece un pago inicial de 570€/m² para cada socio, excepto dos viviendas que están exentas para personas con menores ingresos, y una cuota mensual de 10€/m², esta última no es retribuable en caso de dejar la cooperativa, ya que al ser de la modalidad de inquilinos, no se adquieren participaciones. El inmueble además cuenta con 360 m² de superficie comercial cuyas rentas contribuyen a pagar la deuda. La asociación también establece un fondo solidario cuyas aportaciones son voluntarias

En la experiencia de Lilacs en Leeds, cada miembro debe adquirir al inicio el 10% de sus participaciones. La cuota mensual establecida es del 35% de los ingresos de cada unidad de convivencia, disminuyendo al 10% una vez que hayan adquirido todas las participaciones que le correspondan. Este sistema ayuda a realizar la amortización del crédito, compensando las rentas más bajas con las más altas. Cuando un miembro deja la cooperativa recibe el 75% del valor de sus participaciones. Los excedentes que se generan van destinados a un Fondo de Equidad que puede ser empleado en diversas circunstancias según acuerde la asamblea. (Berraquero, 2015; Chatterton, 2014)

En la cooperativa la Borda de Barcelona se establece una aportación al capital social de 15.000€ por cada persona socia. La cuota mensual, no es retribuable y al igual que la experiencia de vivienda pública de Madrid, se calcula según lo establecido para las viviendas protegidas de alquiler, restando un 5% por los gastos de gestión.

Los miembros de la cooperativa Entrepatis, que no han podido acceder a suelo público, han de realizar una aportación inicial de

45.000€ y abonar cuotas mensuales de 650€.

Cuadro 5: Marco económico y financiero comparado de los referentes estudiados

	Acceso a suelo	Financiación Pública	Subsidios y subvenciones	Banca tradicional	Banca Ética / cooperativa	Préstamos Participativos	Aportaciones socios y otros recursos
Almene	Mercado recientemente el municipio tb puede vender suelo	Aval municipal por el 88% del crédito	A la promoción: 10% del coste total (municipal) Diferencia entre cuotas y crédito (estado) Subsidios al inquilino	88% del coste total con aval municipal			2% a la entrada Cuota mensual (3,4% anual del coste) constante Fondos comunes
Andel	Mercado	Garantía estatal para préstamos	Subsidios a la promoción (1981- 2004) Subsidios al inquilino	Financia a cada cooperativa independientemente			
Coop uruguayas	Suelo público Cartera de tierra e inmuebles (estatal y municipales)	85% del coste total (estatal)	Subsidios personales población muy escasos recursos Exención de impuestos municipales				15% en Ayuda Mutua / Ahorro Previo Cuota mensual < 20% del salario Fondos solidarios
Marinaleda	Suelo público Cesión gratuita (municipal)	Financiación para materiales de construcción	Asistencia Técnica (A. Autonómica)				Ayuda Mutua Cuota mensual 15€
TRABENCO	Suelo público Ministerio cede suelo a bajo coste			Financiación a corto plazo			Cooperativa de construcción Aportan cuantía total antes de entrar
Tangram	Mercado		Subvención para la adquisición de viviendas				Cuota alquiler social
Mietshäuser Syndikat	Regularización okupaciones Mercado	Bancas y cajas de ahorro con participación pública	Subsidios al inquilino		KfW Bankengruppe GSL-Bank Umweltbank	> 40%	2% a la entrada Cuota mensual constante, excedentes al Fondo de solidaridad
Radical Routes	Mercado		Subsidios al inquilino		Ecology Building Society Triodos Bank	20%-30% Rootstock	Cuota mensual constante, en función de los ingresos Horas de trabajo en Radical Routes

	Acceso a suelo	Financiación Pública	Subsidios y subvenciones	Banca tradicional	Banca Ética / cooperativa	Préstamos Participativos	Aportaciones socios y otros recursos
El MOI	Regulación de ocupaciones Mercado	Financiación pública sin fondos de respaldosin recursos					Ayuda Mutua Cuotas Mensuales Coop. de construcción
Coops de vivienda pública de alquiler	Suelo público	Promoción pública		No se lo dieron a las cooperativas			200.000 ptas al capital social Cuotas mensuales
Wohnprojekt e Wien	Suelo público bajo coste, acceso por concurso	20% Financiación municipal			Banco alemán		570 €/m² de entrada Cuota 10 €/m² mensuales Fondo solidario voluntario
Lilac	Mercado		Subvención por eficiencia energética del edificio		Ecology Building Society Triodos Bank		10% inicial de las participaciones Cuota mensual 35% salario, cuando amortizan, 10% salarial Fondo de equidad
Los Milagros	Mercado Suelo rústico recalificado por el Ayuntamiento			Hipotecas individuales			Coste total antes de entrar (65.000€) Cuotas mensuales por servicios y mantenimiento
Trabensol	Mercado Suelo rústico recalificado por el Ayuntamiento			Hipotecas ind. no admiten prop. colectiva	Fiare se devuelve antes de entrar		Coste total antes de entrar (145.000€) Cuotas mensuales por servicios y mantenimiento
La Borda	Suelo público Municipal. Derecho de Superficie a 75 años				Coop 57 Fundación La Dinamo	Emisión de participaciones Préstamos participativos	Aprox 15.000€ capital social Cuota alquiler social
Entrepatis	Mercado				Triodos Bank		Entrada 45.000€ 650€ cuota mensual

Cuadro 6: Marco de accesibilidad a la vivienda de los referentes estudiados

	Extensión / asequibilidad	Modalidad	Marco jurídico	Marco económico y financiero			
				Acceso a suelo	Subsidios y subvenciones	Financiación	Aportaciones socios y otros recursos
Almene 1920-Act	20% Viviendas Dinamarca Ingresos medios y bajos Clases populares	Inquilinos	Ley de Asociaciones Almene (estatal) Impide división horizontal Copropiedad Asociación e Inquilinos Conjuntos vinculados jurídicamente entre si y a la asociación	Mercado recientemente el municipio tb puede vender suelo	A la promoción: 10% del coste total (municipal) Diferencia entre cuotas y crédito (estado) Subsidios al inquilino Exención del IBI	Banca tradicional 88% del coste total con aval municipal	Entrada: 2% Cuota mensual: 3,4% anual del coste total, constante Fondos comunes
Andel 1976-Act	7% Viviendas Dinamarca Ingresos medios y altos. Profesionales	Usuarios	Ley “deber de ofrecer” Ley de Cooperativas Andel (estatal) Impide división horizontal Regula precio participaciones	Mercado	Subsidios a la promoción (1981- 2004) Exención del IBI	Banca tradicional con garantía estatal	
Coop uruguayas 1968-Act.	30.000 Viviendas 2,6% Uruguay Ingresos desde medios hasta muy bajos (medios y altos en renovaciones)	Usuarios	Ley de Vivienda regula cooperativas de usuarios financiación	Suelo público Cartera de tierra e inmuebles (estatal y municipales)	Subsidios personales población muy escasos recursos Exención de impuestos municipales	Financiación pública 85% del coste total (estatal)	Entrada: 15% en Ayuda Mutua / Ahorro Previo Cuota mensual 20%-25% del salario Fondos solidarios
Marinaleda 1988-Act.	324 viviendas 32% (90% de las que se construyen) Ingresos bajos y muy bajos. Trabajadores del campo	Usuarios	Planes de vivienda y órdenes reguladoras Copropiedad municipal- autoconstructores	Suelo público Cesión gratuita (municipal)	Asistencia Técnica (A. Autonómica)	Financiación pública para materiales de construcción	Ayuda Mutua Cuota mensual 15€

	Extensión / asequibilidad	Modalidad	Marco jurídico	Marco económico y financiero			
				Acceso a suelo	Subsidios y subvenciones	Financiación	Aportaciones socios y otros recursos
TRABENCO 1970-1975	3 Fases 1.100 viviendas Madrid Ingresos bajos. Trabajadores de la construcción (años 70)	Usuarios	Estatutos de la cooperativa matriz	Suelo público Ministerio cede suelo a bajo coste		Banca tradicional Financiación a corto plazo	Entrada: 148.000 ptas (de 1.970) cuantía total Cooperativa de construcción
Tangram 1978-Act.	40 viviendas Ingresos bajos y muy bajos	Inquilinos	Estatutos de la cooperativa	Mercado	Subvención para la adquisición de viviendas		Cuota mensual: muy reducida (cubre gastos de conservación y mantenimiento)
Mietshäuser Syndikat 1992-Act	119 conjuntos residenciales y 20 en proyecto	Inquilinos	Co-propiedad Estatutos de la S.L pero con derecho a veto del Sindicato	Regularización okupaciones Mercado	Subsidios al inquilino	Cajas de ahorro con participación pública 18% Banca ética 30% Préstamos participativos 44%	Entrada: 2% Cuota mensual constante, Excedentes al Fondo de solidaridad
Radical Routes 1992-Act	27 casas compartidas	Inquilinos	Estatutos de las cooperativas	Mercado	Subsidios al inquilino	Banca ética 70-80% Préstamos participativos 20%- 30%	Cuota mensual constante, en función de los ingresos de cada socio Horas de trabajo en Radical Routes
El MOI 1992-Act	6 conjuntos residenciales	Usuarios	Estatutos de las cooperativas	Regulación de okupaciones Mercado	-	Financiación pública sin fondos de respaldo	Ayuda Mutua Cuota Mensual Coop. de construcción
Coops de vivienda pública en alquiler 1990-2005	2 Conjuntos residenciales 492 viviendas	Gestión por Inquilinos	Plan de Vivienda Joven y Orden de homologación Contrato Gestión interesada Estatutos cooperativas	Suelo público	-	Promoción pública	Entrada: 200.000 ptas (900€) al capital social Cuota mensual = VPA 3,5% anual (5% para coop por gestión)

	Extensión / asequibilidad	Modalidad	Marco jurídico	Marco económico y financiero			
				Acceso a suelo	Subsidios y subvenciones	Financiación	Aportaciones socios y otros recursos
Wohnprojekt e Wien 2013-Act.	20 viviendas Ingresos medios y medio-altos	Inquilinos	Estatutos de la asociación	Suelo público bajo coste, acceso por concurso	-	Financiación pública 20% (municipal) 50% banca ética (alemana)	Entrada: 570 €/m ² Cuota mensual: 10 €/m ² Fondo solidario voluntario
Lilac 2013-Act.	39 viviendas Ingresos medios y medio-altos	Usuarios	Estatutos de la cooperativa	Mercado	Subvención por eficiencia energética del edificio	Banca ética	Entrada: 10% de las participaciones Cuota mensual: 35% salario, cuando amortizan, 10% salarial Fondo de equidad
Los Milagros 2000-Act	76 viviendas Ingresos medios y medio-altos	Usuarios	Estatutos de la cooperativa	Mercado Suelo rústico recalificado por el Ayuntamiento	Mobiliario y equipamiento	Hipotecas individuales	Entrada= coste total 65.000€ Cuota mensual = servicios y mantenimiento
Trabensol 2013-Act	54 viviendas Ingresos medios y medio-altos	Usuarios	Estatutos de la cooperativa	Mercado Suelo rústico recalificado por el Ayuntamiento	-	Banca ética se devuelve antes de entrar Hipotecas ind. Banca tradicional	Entrada= coste total 145.000€ Cuota mensual = servicios y mantenimiento
La Borda En promoción	28 viviendas Ingresos medio-bajos y bajos	Inquilinos	Contrato de cesión del derecho de superficie Normativa de VPA Estatutos de la cooperativa	Suelo público Municipal. Derecho de Superficie a 75 años	-	Emisión de participaciones Préstamos participativos	Entrada: 15.000€ al capital social Cuota mensual = VPA – 5%
Entrepatis En promoción	18 viviendas Ingresos medios y medio-altos	Inquilinos	Estatutos de la cooperativa	Mercado	-	Banca ética	Entrada: 45.000€ Cuota mensual: 650€

Capítulo 10: Civitas. La participación social



“No hay forma de reducir drásticamente nuestro impacto sobre la biosfera, al mismo tiempo que aseguramos las condiciones favorables a una vida buena para cada ser humano, sin actuar profundamente sobre nuestra socialidad básica, desarrollándola y enriqueciéndola.

Por eso el desarrollo sostenible, si nos lo tomamos de verdad en serio, implica antes que nada la exigencia de reinventar lo colectivo.”

(Riechmann, 2006)

Hemos visto en el capítulo anterior como las experiencias de cooperativas de vivienda de tenencia colectiva pretenden recuperar el valor de uso de la vivienda y evitar la especulación con lo que consideran bien social necesario. Pero además tienen en común la búsqueda del desarrollo de la organización colectiva y de la gestión democrática, a través de la participación de las personas socias a lo largo de las distintas fases del proceso socio-habitacional. Se trata de dar respuesta a sus necesidades personales y comunitarias y de mejorar el entorno que les rodea enfrentándose al individualismo y la competencia del sistema socio-económico en el que se hayan inmersos. Como declaran desde la Cooperativa Entrepatrios:

“Llevábamos mucho tiempo con ganas de poner piedra sobre piedra a todo ese caudal de ideas, anhelos y esperanzas en forma de casa, pero también con ganas de materializar ese vivir junt@s, nuestro proyecto para cambiar las cosas y demostrar que desde lo colectivo, la ecología, el respeto, la solidaridad se consigue más que desde los maravillosos búnkeres que tenemos por casa y que no reproducen sino el individualismo del sistema económico imperante.

En este terreno viviremos en el futuro 17-18 unidades de convivencia que ya llevamos tiempo formando el grupo, pero es importante resaltar que no nos metimos en esto para hacernos una casa de ensueño, sino que nuestras metas son mucho más ambiciosas. Éstas tienen que ver no sólo con un modelo de vivienda no especulativo sino también con crear espacios fuera de la lógica de mercado, donde juntas podamos compartir sueños, tiempos, cuidados, y en colaboración con el entorno en el que nos asentamos, seguir conquistando espacios de empoderamiento colectivo. Y esta aventura no ha hecho más que empezar, pronto esperamos que Entrepatrios plante muchas más semillas en Madrid y que hagamos poco a poco de nuestra ciudad un espacio mucho más habitable” (Entrepatrios¹³⁷)

137 <https://entrepatrios.org/2017/01/26/entrepatrios-ya-tiene-suelo-para-plantar-sus-semillas/>

10.1. La producción y gestión del proyecto socio-habitacional

La producción del proyecto socio-habitacional pasa por distintas fases hasta llegar al momento en la que la cooperativa se traslada a vivir, cuando comienza la fase de uso.

Este proceso será liderado por las cooperativas cuando se trata de organizaciones que autopromueven y autogestionan el proyecto, alcanzando así la mayor participación posible del grupo a lo largo del mismo.

Pero además de las propias cooperativas, puede haber otros agentes que actúen como promotores del proyecto, bien otras organizaciones sin ánimo de lucro, o bien las Administraciones Públicas. En ese caso, serán entonces éstos quienes dirijan las distintas fases de producción, pudiendo abrir en mayor o menor medida el proceso a la participación de los futuros inquilinos. Igualmente en la fase de uso, la transferencia del conjunto a la cooperativa, la podrán realizar cediendo el control de forma parcial o total.

A. Formas de producción del proyecto cooperativo

Autoproducción

La cooperativa es la promotora directa del proyecto, manteniendo el control a lo largo de todo el proceso de producción habitacional.

La promoción y producción del conjunto puede, o bien realizarse de forma completamente autónoma, contando con los recursos propios de los cooperativistas y procurando suministrarse con los medios más acordes del mercado (financiación de banca ética, prestamos participativos, equipos técnicos afines...), o bien puede recibir soporte de las administraciones públicas o de otras organizaciones sociales, pero sin que estas tomen parte directa en la cooperativa.

Producción por una entidad sin ánimo de lucro

Es cuando la producción habitacional la realiza una organización de segundo grado, como una cooperativa matriz u otra organización sin ánimo de lucro, que mantienen el control a lo largo del proceso de promoción y de la que la propia cooperativa formará parte. Una vez finalizado el conjunto habitacional, se puede, o bien transferir la propiedad a la cooperativa, o bien que la mantenga la organización matriz, cediendo parte de la gestión y del gobierno del inmueble a sus habitantes.

También pueden recibir el apoyo público y suelen contar con equipos técnicos especializados, tanto para la producción como para la administración en la fase de uso.

Producción pública directa

Las Administración Pública, además de apoyar la autoproducción o la producción de otras entidades sociales, pueden actuar como promotora directa de proyectos cooperativos. Aunque es la institución quien mantiene el control, las cooperativas y las personas socias implicadas también pueden intervenir en las distintas fases del proceso de producción. Una vez finalizada la promoción se puede transferir la propiedad a la cooperativa o cederle de algún modo la gestión del inmueble.

B. Formas de gestión cooperativas

La gestión del proyecto se vincula a la administración y a la toma de decisiones a lo largo de las distintas fases del proceso de producción.

Una cooperativa es autogestionaria cuando asume el control de su propio proceso, y actúa bajo la modalidad de cogestión, cuando comparte el espacio de decisión con otra entidad. Por otra parte, la administración y la gestión de la cooperativa puede estar delegada en equipos técnicos especializados, lo que definiría los casos de gestión profesional.

Autogestión

Son cooperativas autogestionadas aquellas en las que la cooperativa lidera el proceso de producción habitacional, asumiendo la administración y la toma de decisiones a lo largo del mismo.

No obstante, también puede haber cooperativas autogestionarias que, habiendo tenido poca o ninguna participación en las fases de producción del inmueble, adquieran la tenencia con posterioridad, asumiendo la gestión colectiva del mismo.

Para la autogestión del proceso socio-habitacional, la cooperativa cuenta con el consejo rector y las comisiones que se constituyan, que podrán variar según la fase en la que se encuentren.

Además es habitual que se acompañe de un equipo técnico interdisciplinar que le preste el asesoramiento necesario para tomar las decisiones más adecuadas.

“Este sistema sirve de escuela práctica de democracia haciendo que se creen vínculos estrechos entre familias que aprenden a vivir en comunidad participando activamente en la administración del grupo de viviendas y utilizando los mismos servicios colectivos.” (ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO, 1964:164)

Cogestión

Cuando la producción habitacional ha sido protagonizada por una tercera entidad, esta puede mantener la propiedad del inmueble y reservarse determinadas funciones y controles sobre la

administración y gestión del mismo.

La cooperativa puede formar parte de esta entidad, cuando se trata de cooperativas o asociaciones matrices, o ser ajena, como sería el caso de una administración pública u otras organizaciones.

En el caso de las cooperativas de segundo grado, la asamblea de cada filial mantiene la toma de decisiones de los aspectos que les conciernen particularmente, mientras que la asamblea de la organización matriz, de la que participan todas las filiales, decide sobre las cuestiones que se quieran mantener en común.

Cuando la cooperativa es ajena a la otra entidad y lo que tiene es una cesión de la gestión del inmueble, en el contrato se determinan que aspectos quedan bajo el control de quien y si se definen espacios de gestión conjunta.

Gestión Profesional

La gestión profesional es cuando el agente promotor, ya sea la propia cooperativa u otra entidad, delega la producción y gestión del proyecto en equipos profesionales.

En el caso de las cooperativas de segundo grado es frecuente, sobre todo si son de gran magnitud, que la gestión y administración se lleve a cabo por equipos técnicos profesionales, ya sean pertenecientes a la propia cooperativa o externos a la misma. Aunque la toma de decisiones permanece en manos de las asambleas a las que les corresponda, el hecho de no participar directamente en la gestión del inmueble, puede reducir notablemente la implicación de las personas socias en su funcionamiento.

10.2. Fases del proceso socio-habitacional



Imagen 86. Elemento de decoración urbana en el conjunto residencial de SUSI, Friburgo (DE) del Mietshäuser Syndikat

A diferencia de cuando se accede a la vivienda a través de la producción del mercado o de la promoción pública, en la que las personas actúan habitualmente como meros consumidores, en la producción social de cooperativas de tenencia colectiva, las personas socias tienen la posibilidad de ser protagonistas de su propio proceso de producción habitacional. Éste pasa por distintas fases, comenzando por la de promoción e integración hasta la de uso. Durante este proceso, el grupo aprende a trabajar conjuntamente y comienza a desarrollarse comunitariamente, de forma que cuando entran a vivir al conjunto residencial que ellos mismos han originado, hayan podido adquirir una serie de capacidades sobre la participación y la gestión colectivas. Por eso en la mayoría de los modelos estudiados, el acceso a la vivienda no se entiende como la meta a la que llegar, sino como el inicio de un proyecto de desarrollo socio-comunitario

Deme esa mano señora, esa mano... vecino,
no vayan a olvidar
que levantar nuestras casas
es el principio y no el final¹³⁸

Según el caso, la participación del grupo puede variar en cada una de las fases del proceso, pudiendo haber otra entidad que lidere o comparta alguno de estos espacios. Como hemos visto, se puede contar con el apoyo de otras organizaciones sociales y/o la facilitación de las administraciones públicas, lo cual posibilita que sea una opción abordable por mayores sectores de población y multiplica las probabilidades de éxito de la empresa.

¹³⁸ Del himno de las cooperativas uruguayas por ayuda mutua, de Rubén Olivera

Para detallar las fases del proceso habitacional que siguen las cooperativas, seguiremos a Enrique Ortiz en la definición de fases y actividades implicadas en la producción social, que como el autor describe es aquella que se produce sin fines de lucro bajo el control de autoprodutores individuales u organizados y de empresas sociales. La descripción del autor la hemos complementado basándonos en lo observado en los distintos referentes analizados.

En cualquier caso queremos aclarar que no se trataría de un proceso lineal, sino que, como proceso complejo de producción social, responde más bien a un desarrollo en espiral, donde las interrelaciones entre los distintos actores y los distintos aspectos del proyecto exigen en muchas ocasiones avanzar de a poco en cada campo para poder continuar.

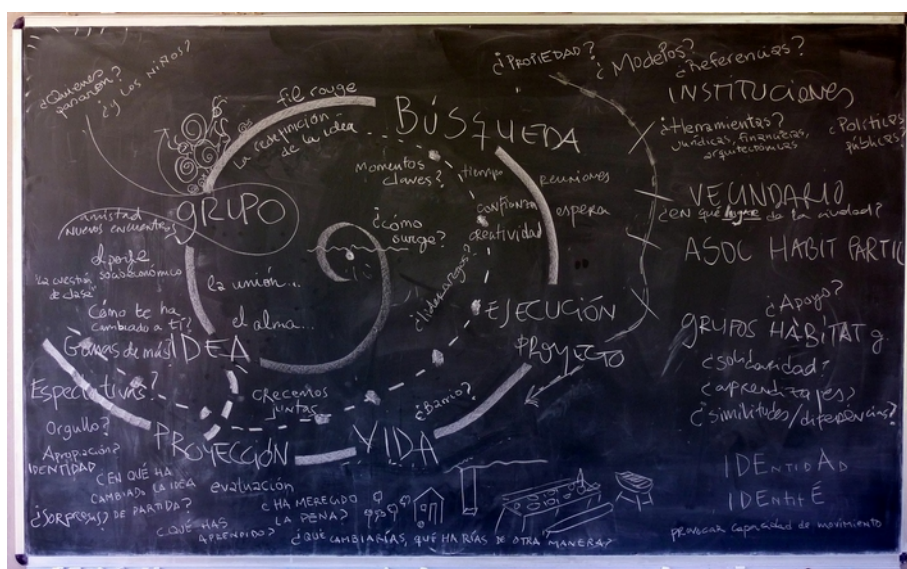


Imagen 87. Espiral para el análisis de experiencias cooperativas realizada por Marta Solanas, Alejandro Muchada y la autora para el encuentro de la Cátedra Internacional de Hábitat Cooperativo en Lyon. Fuente: la autora, 2013

Fundamentalmente, distinguiremos cinco fases en el proceso de producción socio-habitacional: la fase de promoción e integración, en la que se comienza a conformar el grupo y se le va dando forma al proyecto; la fase de planificación, que comprende todos los pasos y trámites necesarios previos al inicio de las obras; la fase de construcción, en la que se levanta o se rehabilita el conjunto residencial; la fase de distribución, en la que se adjudican las viviendas; y la fase de uso, en la que se habitan, disfrutan y gestionan las viviendas y el restos de los espacios previstos en los inmuebles. (Ortiz Flores, 2012 :43)

A. Fase de promoción e integración

La fase de promoción e integración es cuando se conforma el grupo inicial y se le da forma a la idea del proyecto. Es el momento en que se definen las necesidades, posibilidades, capacidades y expectativas, tanto personales, como familiares y colectivas, y se estudia las

condiciones de viabilidad de la empresa.

En los primeros encuentros se inicia la formación básica de los participantes, mediante el desarrollo de talleres, el intercambio de experiencias y la reflexión colectiva. También pueden visitarse otras iniciativas similares y entrar en contacto con las organizaciones de segundo grado o de fomento que puedan asesorar y apoyar la puesta en marcha de la empresa.



Imagen 88. Taller de la cooperativa Entrepatrios con el equipo técnico. Fuente: Entrepatrios



Imagen 89. Ídem



Imagen 90. Ídem

Es habitual que se formen comisiones de trabajo para abordar los distintos aspectos del proyecto que estén apareciendo y que se prevea que vayan a surgir a lo largo del proceso de producción socio-habitacional

Además puede establecerse alguna cuota mensual para hacer frente a los primeros gastos de funcionamiento o como forma de comenzar a canalizar los ahorros.

También es el momento en que se elaboran los estatutos y se realizan los trámites legales pertinentes para la la constitución formal de la organización

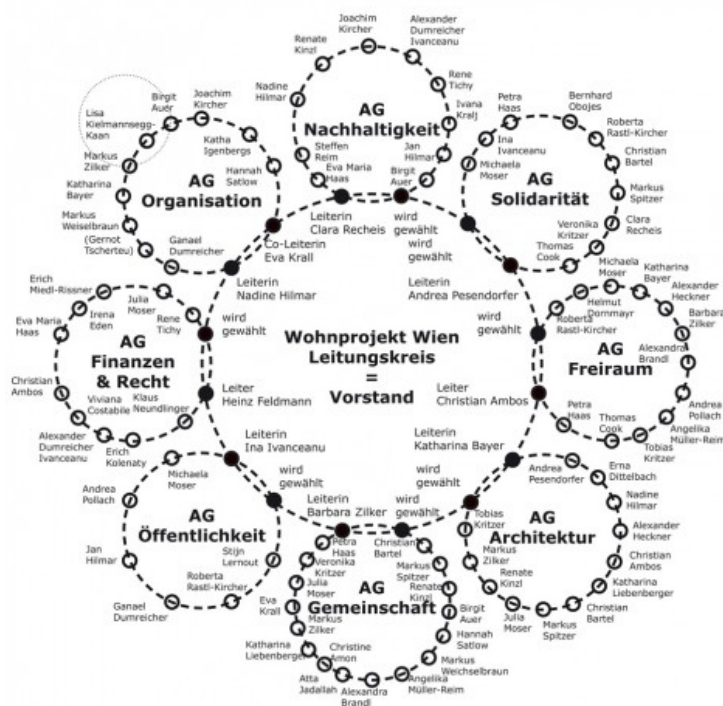


Imagen 91. Comisiones de Trabajo del Proyecto residencial de Viena con la designación de los socios que participan en cada una de ellas. Al centro el Círculo Director o Consejo Rector y alrededor cada una de las comisiones, empezando desde arriba en el sentido de las agujas del reloj: Sostenibilidad, Solidaridad, Espacios libres, Arquitectura, Comunidad, Comunicación, Marco jurídico y financiero, y Organización. Fuente: Einszueins

B. Fase de planificación

Durante la fase de planificación se van a realizar todas las actividades y trámites necesarios para darle comienzo a las obras. Esto incluye la elección del equipo técnico adecuado, que de acuerdo a las características de la empresa que se va a acometer, deberá incluir al menos las áreas jurídica, económica, social, y arquitectónica. También hay que resolver dos de los mayores engrudos para la ejecución del proyecto: la búsqueda, valoración y/o adquisición del suelo para la construcción -o del inmueble para la rehabilitación- del edificio; y la gestión de la financiación que vaya a ser necesaria para llevar a cabo la promoción, para lo cual se requiere además la elaboración de un proyecto técnico. También se deben tener en cuenta las posibles ayudas públicas a las que acceder (financiación, subvenciones, suelo...) y las condiciones que éstas pueden determinar tanto en el perfil socio-económico de los miembros como en las características del inmueble y de las viviendas.

Por otra parte en esta fase, probablemente el grupo no estará cerrado y es posible que haga falta continuar incorporando nuevos socios, o que algunos se den de baja y tengan que ser sustituidos por otros. Por tanto es frecuente que sea necesario realizar actividades de difusión y comunicación del proyecto que atraigan a nuevas personas interesadas. Es muy conveniente tener una lista de socios expectantes para facilitar estos remplazos. También es importante que se continúe

trabajando en la integración del grupo, y que se cuide la participación de todos los socios de forma que se identifiquen con la construcción colectiva del proyecto, especialmente a medida que se van incorporando en fases más avanzadas del mismo. Para ello es habitual que se realicen talleres, encuentros de tipo lúdico, que se editen boletines de información interna... Además se sigue con la formación y capacitación de las personas socias, tanto en cuanto a los principios y la gestión cooperativa, como en el trabajo de la obra en las cooperativas de ayuda mutua, de forma que los autoconstructores lleguen más preparados a la obra y se puedan aprovechar mejor los recursos¹³⁹.



Imagen 92. Levantamiento del cartel de la cooperativa Entrepatrios en su solar. Fuente: Entrepatrios



Imagen 93. Encuentro de las personas socias de la cooperativa Entrepatrios en su solar. Fuente: Entrepatrios



Imagen 94. Personas socias de la cooperativa la Borda trabajando con maqueta sobre el diseño del edificio con el equipo técnico

139 A esto se le denomina *preobra* en Uruguay y *guardias* en las cooperativas del MOI.

C. Fase de producción

En la fase de producción es cuando se construye o rehabilita el conjunto residencial, por tanto las actividades que se realizan son las relativas a las obras y a su gestión: la planificación y supervisión de las obras, la dirección técnica, la contratación de profesionales, la compra de materiales y el propio trabajo de construcción. Esta fase tiene especial relevancia en las cooperativas de ayuda mutua, en la que las personas socias realizarán una aportación importante de horas semanales de trabajo en la obra

A esta altura del proceso el grupo debe estar prácticamente constituido, ya que se empieza a gastar la financiación cuya amortización se repercute entre un número concreto de personas socias. Se continúan realizando actividades de fomento para la integración de los miembros de la cooperativa, que también se pueden extender a los vecinos del entorno. Las cooperativas que impliquen aportación económica previa seguirán canalizando los ahorros.

D. Fase de Distribución

En la fase de distribución se fijan los criterios para la asignación de las viviendas, se aplican y se adjudican.

Es habitual en las cooperativas de ayuda mutua, que las viviendas no se asignen hasta que no se finalice la obra, momento en el que se realiza el sorteo que determina cual le corresponde a cada uno. De esta forma se asegura que se trabaja por igual en todo el conjunto habitacional, independientemente de la vivienda que vaya a ocuparse.

E. Fase de Uso

“La etapa más larga de la cooperativa es la convivencia”

Tito Leiva

La fase de uso comienza cuando se habita el conjunto residencial y se prolonga a lo largo de la vida del mismo.

Las comisiones de trabajo que habían venido funcionando hasta el momento se redefinen para asumir las nuevas actividades de las que el grupo decida hacerse cargo.

Una de las funciones principales es la administración y gestión económica, recaudando las cuotas mensuales para la amortización de la hipoteca y la integración de los fondos comunes que se hayan establecido. También se controlan y gestionan las transmisiones de las viviendas y las bajas y nuevas altas de las personas socias

Además en esta fase hay que velar por el buen uso de las viviendas, gestionar el uso de los espacios compartidos y los arrendamientos de los locales en caso de que los haya. También se gestiona la

conservación y el mantenimiento del conjunto habitacional, así como las mejoras reformas y ampliaciones que se estimen necesarias.

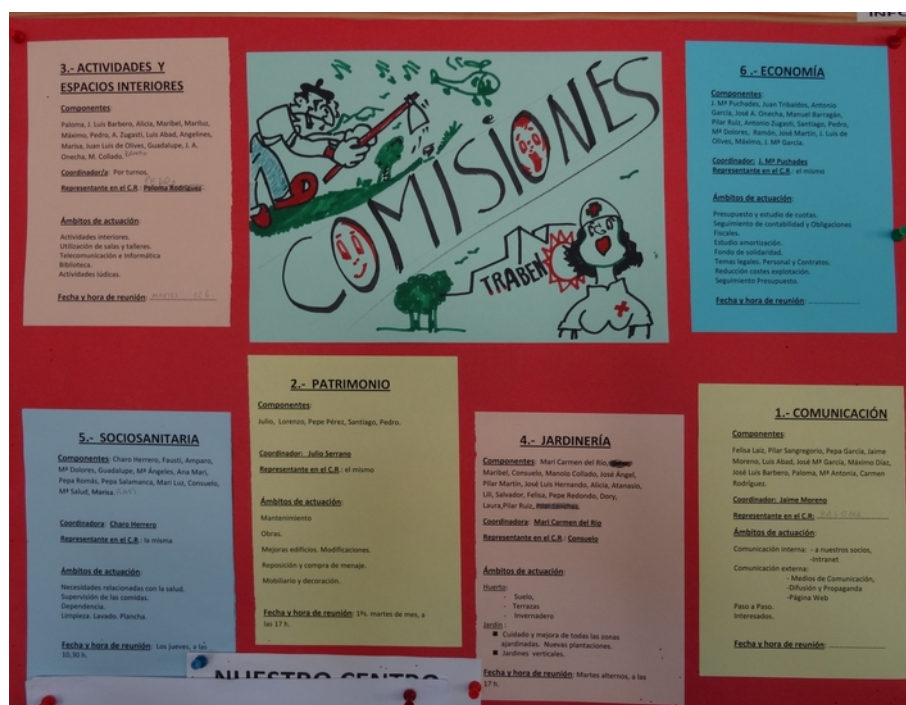


Imagen 95. Comisiones de la cooperativa Trabensol de Madrid, una vez habitado en el conjunto: Comunicación, Patrimonio, Actividades y Espacios interiores, Jardinería, Sociosanitaria y Economía.

Por otra parte comienza el periodo de convivencia del grupo y de vecindad con las personas del barrio o entorno donde se sitúan. Es frecuente por tanto que se realicen distintas actividades encaminadas a fomentar la integración en ambos sentidos y a favorecer el desarrollo comunitario. Además se puede mantener la relación con otras iniciativas u organizaciones de apoyo al movimiento cooperativo.



Imagen 96. Tarta para celebrar el 38 aniversario de la cooperativa Ucovi de Montevideo (UY). Fuente: la autora, 2015

Cuadro 7: Resumen de las fases y actividades a lo largo del proceso de producción y gestión socio-habitacional

PROMOCIÓN e INTEGRACIÓN	Conformación grupo inicial
	Definición de necesidades, posibilidades, capacidades, expectativas...
	Contacto con organizaciones de apoyo y/o con otras experiencias similares
	Estudio de condiciones de viabilidad del proyecto
	Formación básica de los participantes
	Formación de comisiones de trabajo
	Comienzo canalización ahorros
	Constitución formal de la organización (estatutos...)
PLANIFICACIÓN	Selección del Equipo Técnico (jurídico/económico/social/arquitectónico)
	Adquisición del suelo o el inmueble
	Definición del proyecto socio-habitacional
	Gestión de la Financiación y de las posibles subvenciones
	Actividades de comunicación y formación
	Continuación de la conformación e integración del grupo, de la formación y capacitación y del ahorro
PRODUCCIÓN	Construcción
	Supervisión de obra
	Gestión de recursos
	Continuación de la integración del grupo, de la formación y capacitación y del ahorro
DISTRIBUCIÓN	Asignación de las viviendas
	En algunos casos, cancelación del crédito colectivo
USO	Redefinición de comisiones de trabajo
	Administración y gestión económica (amortización de la hipoteca, cobro de cuotas)
	Gestión del uso de viviendas, espacios comunes y locales
	Gestión de 2ª transmisiones, entradas y salidas de los socios
	Mantenimiento del conjunto habitacional, mejoras, reformas, ampliaciones
	Fomento de la integración del grupo y del vecindario
	Apoyo al movimiento cooperativo

Fuente: elaboración propia a partir de E. Ortiz (2012)

10.3. Los agentes sociales

A. La base social

Con la base social nos referimos a las personas socias que, en base a la organización cooperativa, lideran el proceso de producción y/o gestión socio-habitacional que acabamos de describir

Los objetivos que se marcan las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva, habitualmente comprenden el acceso a viviendas asequibles, de calidad y ambientalmente sostenibles, el desarrollo comunitario y la gestión democrática del entorno habitacional. No obstante según el tipo de experiencia y el perfil de las personas socias tendrá mayor o menor peso cada uno de estos factores.

Los miembros de la cooperativa pueden desarrollar su proyecto de forma aislada o contar con la ayuda de otros agentes sociales, como pueden ser las organizaciones de segundo grado o las administraciones públicas. Contar con este apoyo determina que sean accesibles a mayores segmentos de población y favorece su replicabilidad. Por contra, en los casos que no lo tienen, quedan supeditados en mayor medida a las condiciones del mercado, lo que condiciona al alza los recursos de los miembros y difícilmente quedan trazados caminos para nuevas iniciativas.

Además el grupo precisa el acompañamiento técnico que le permita adquirir los conocimientos y las capacidades necesarias para desarrollar su proyecto y gestionarlo.

En el modelo Almene (DK) la promoción y la administración de los conjuntos la realizan las Asociaciones a través de las empresas de gestión profesional que contratan para ello. Los socios-inquilinos acceden a viviendas asequibles y de calidad, una vez construidas, según las listas de espera que gestionan estas organizaciones. Por tanto su participación en el proceso llega en la fase de uso, cuando asumen la toma de decisiones relativas al régimen interno y al mantenimiento del inmueble que habitan. Además participan a través de los representantes de cada edificio, en la asamblea de la asociación.

En Uruguay los grupos se conforman por personas con ingresos medio-bajo, bajos o muy bajos que encuentran en el sistema cooperativo la mejor forma de acceder a una vivienda de calidad adecuada a sus posibilidades económicas. El modelo aporta además el valor añadido del desarrollo comunitario y de la organización colectiva adquirida a lo largo del proceso de producción y gestión que lideran los cooperativistas. En la modalidad de ayuda mutua la participación de los socios se ve incrementada por su trabajo en la obra, lo que viene a reforzar la construcción del grupo. Las cooperativas cuentan con el marco económico y financiero de la Ley de vivienda, con el apoyo de sus federaciones y con el acompañamiento interdisciplinar de los Institutos de Asistencia

Técnica.

Los socios de las cooperativas del MOI (AR), también son personas con bajos ingresos, en gran medida inmigrantes, pero a pesar de los esfuerzos de la federación, que aporta la asistencia técnica y el desarrollo ideológico, la excesiva prolongación de los tiempos por falta de recursos afecta negativamente a la consolidación de los grupos.

Trabenco también se conformó mayoritariamente por personas de la clase trabajadora -de finales de los 60 en España durante la dictadura, algunos vinculados a la lucha política clandestina-, que precisaban una vivienda asequible y de calidad al tiempo que generar trabajo para la cooperativa de construcción a la que pertenecían. Junto a ellos, varios profesionales e intelectuales que actuaron como grupo motor y apoyaban con el desarrollo de la carga ideológica del proyecto.

“Como todos sabemos, nuestra cooperativa no es como otras que se constituyen exclusivamente para construir unas viviendas y, una vez conseguido, se deshacen. Nosotros, además de la vivienda, pretendemos desarrollarnos socialmente; queremos lo que llamamos el desarrollo comunitario, por lo que tenemos la obligación de estar vigilantes a que se cumplan los dos aspectos del ideario que encierran nuestros estatutos. Si el disponer de una vivienda es importante, también lo es, o más, el que estemos unidos, que aprendamos a organizarnos y realizar actividades sociales, que sepamos cuales son nuestros derechos como ciudadanos y como trabajadores.(...)”¹⁴⁰ (M.L.M, 1970; citado en Pumares, 2001:45)

Las cooperativas juveniles de Madrid, se forman igualmente por personas de escasos recursos que carecen de otras opciones de acceso a la vivienda. En este caso son jóvenes que quieren permanecer en sus barrios de origen y que han vivido como la organización colectiva y la lucha vecinal desarrollada por la generación de sus padres, junto con la implicación de las Administraciones Públicas, dio buenos resultados en el ámbito de la construcción de ciudad y la provisión de vivienda. Como explica el que fuera Gerente del IVIMA, Miguel Ángel Pascual, más allá de la vivienda buscaban una solución que favoreciera el desarrollo comunitario del grupo:

“Un grupo de jóvenes de Orcasitas nos plantearon un día sus necesidades de vivienda y la dificultad, la imposibilidad de resolverlas en el mercado libre. Reclamaban una actuación de la administración Regional que, mediante la promoción pública, facilitara su acceso a la vivienda en alquiler. Mostraban al tiempo el conjunto de su proyecto, que iba más allá de las viviendas: estaban inventándose un futuro colectivo” (Pascual, 1993; 11)

140 Artículo con el título “El problema del desarrollo comunitario” firmado por M.L.M. Aparece en el Boletín Informativo de TRABENCO N° 19 de Noviembre de 1970. (Pumares, 2001)

De las dos experiencias, la de Orcasitas partía de un grupo en el que “todos se conocían entre sí” y que además participó en cierta medida en el proceso de producción -configuración del modelo y del marco jurídico económico y financiero junto con el IVIMA, diseño del edificio...- con lo que dio mejores resultados en cuanto a integración y funcionamiento que el de Vallecas, que era más numeroso, muchos no se conocían y apenas participaron hasta que entraron a vivir.

Otros grupos se conforman por personas activistas en la lucha por la defensa de los derechos sociales y ambientales, que con cierta trayectoria autogestionaria, tienen como objetivo principal poder tomar el control de los aspectos más relevantes de la vida, como el dónde, cómo y con quién se habita. Es el caso de las cooperativas afiliadas a Radical Routes y de muchos proyectos del Mietshäuser Syndikat. Estas experiencias se apoyan en las organizaciones de segundo grado con las que se asocian, especialmente para la construcción del marco jurídico, económico y organizativo, y mantienen poca o ninguna relación con las Administraciones públicas.



Imagen 97. Cómic publicado en la revista de la cooperativa Gung Ho (Birmingham) de Radical Routes, proponiendo las cooperativas de vivienda como herramienta contra el capitalismo y como forma de tomar el control de la vivienda y de sus propias vidas.

Otras experiencias vinculadas a proyectos de cohousing, pero en las que no pueden contar con el apoyo de organizaciones de segundo grado ni con las ayudas públicas, el perfil de los socios se compone mayoritariamente de profesionales, intelectuales, académicos y funcionarios, con ingresos medios o medio-altos, muchos de ellos también vinculados al activismo social, que buscan un ámbito de desarrollo comunitario y huyen de las tendencias cada vez menos solidarias y más individualistas del sistema capitalista. Es el caso de Lilac (UK), el Proyecto Residencial de Viena (AU), y Entrepatis en Madrid. También de la cooperativa los Milagros de Málaga y Trabensol en Madrid, aunque estas iniciativas además se plantean dar respuestas a aquellas necesidades específicas de la vejez -permanencia en el hogar, atención socio sanitaria, compañía...- que los cambios sociales de las últimas décadas han dejado sin resolver.

B. Las organizaciones de 2º grado

Cuando existen varias cooperativas de una misma modalidad, es frecuente que se agrupen en entidades de segundo grado que les permita aunar fuerzas para la defensa de los intereses comunes y el apoyo de nuevas iniciativas.

Esto les permite capitalizar la experiencia de las iniciativas que se van desarrollando para ir adecuando y perfeccionando el modelo según se vaya requiriendo y les dota de mayor entidad para la interlocución ante terceros.

Las organizaciones de segundo grado tiene su propio marco estatutario que todas las organizaciones asociadas deben secundar.

Cooperativas de segundo grado

Las cooperativas de segundo grado son una asociación de al menos tres cooperativas de primer grado, que se agrupan con el objetivo de poder desarrollar en común una determinada actividad económica o empresarial que les permita actuar de forma más ventajosa.

Sus funciones se dirigen fundamentalmente a facilitar la promoción de nuevas iniciativas y a defender los intereses comunes de las organizaciones asociadas, pudiendo actuar además como promotoras directas de las cooperativas filiales.

Las organizaciones de segundo grado pueden sumar el conocimiento de las experiencias ya desarrolladas para apoyar la puesta en marcha de los nuevos proyectos. Además se pueden crear fondos comunes con las aportaciones y los excedentes de las filiales para el desarrollo del movimiento cooperativo.

Algunas llegan incluso a crear cooperativas de créditos asociadas -a partir de estos excedentes, de los ahorros y aportaciones de los socios, de la venta de participaciones sociales...- para financiar los proyectos, y en las que desarrollan a un gran tamaño, pueden

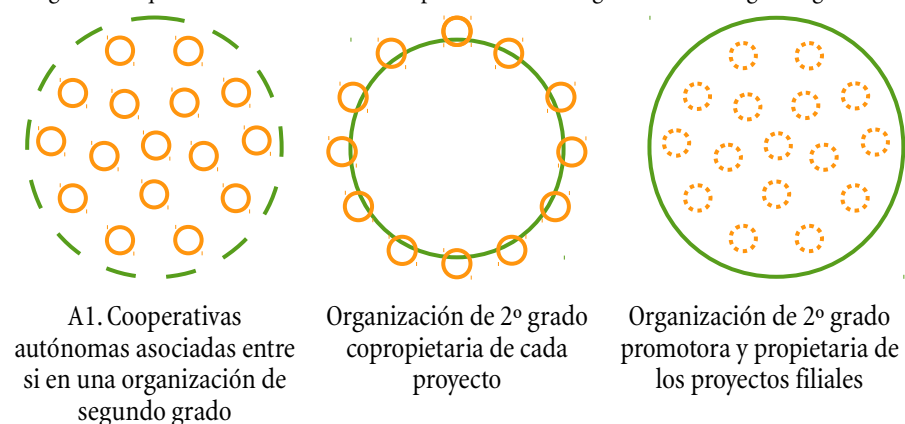
albergar equipos técnicos de investigación y desarrollo cuyos avances sirven de referencia para el resto de edificaciones de carácter residencial.

Además se establece un marco estatutario común para todas las cooperativas, que reglamenta los principios y valores esenciales del modelo que desarrollan. Sin embargo, la adhesión de la filial a la matriz, según los principios cooperativos, también es voluntaria, por lo que saliéndose de la organización, puede dejar de cumplir con esos estatutos. De esta forma, si no hay un marco legal que lo impida, las cooperativas podrían realizar cambios que les permitiese obtener beneficios indebidos, por lo que en algunas experiencias, la organización de segundo grado adquiere una parte del capital social de la cooperativa convirtiéndose en co-propietaria de la empresa. Esto le da la posibilidad de bloquear aquellas modificaciones sobre los estatutos que permitirían la especulación con las viviendas

Las cooperativas matrices también pueden actuar como promotoras de otras cooperativas, gestionando el proceso de producción en sus distintas fases, incluyendo la conformación del grupo a través de listas de espera, la adquisición del suelo, la gestión de la financiación y las posibles subvenciones, la canalización de los ahorros que aportan los socios, la contratación del equipo técnico y de la constructora a cargo de la obra, y la gestión de la obra.

Estas entidades adquieren un alto grado de profesionalización, y si no transfieren la propiedad del inmueble y se trata de una cooperativa de inquilinos, habitualmente continúan con la gestión y administración del conjunto habitacional una vez que comienza la fase de uso. Las personas socias mantienen la potestad para decidir lo referente al inmueble en el que habitan, y en la asamblea de la matriz se determinan las cuestiones comunes a todas las afiliadas.

Imagen 98. Esquemas de relación de las cooperativas con la organización de segundo grado



En el modelo **Almene** (DK) cada asociación es propietaria de los conjuntos residenciales que promueve¹⁴¹. Los socios-inquilinos son copropietarios de la asociación, en cuya asamblea toman parte a través de sus representantes, y además pueden participar de la toma de decisiones relativas al régimen interno y al mantenimiento del inmueble en el que habitan. (Vidal Folch, 2015) Correspondería con el esquema 3 de la imagen 52, aunque además de los conjuntos residenciales, dentro del círculo de la Asociación, habría que incluir otros actores.

En la misma dirección apunta la organización del **Mietshäuser Syndikat** (DE), en el que cada grupo forma una Asociación, la cual a su vez constituye una Sociedad Limitada con el Sindicato que es la que compra el inmueble. El Sindicato realiza una aportación al capital social de la empresa y con ello adquiere uno de los dos votos necesarios para aprobar determinadas actuaciones, como la venta del inmueble, la modificación de los estatutos o el uso de los beneficios. La “Asociación de la casa” tiene el otro voto y administra y autogestiona todo lo demás relativo al inmueble.

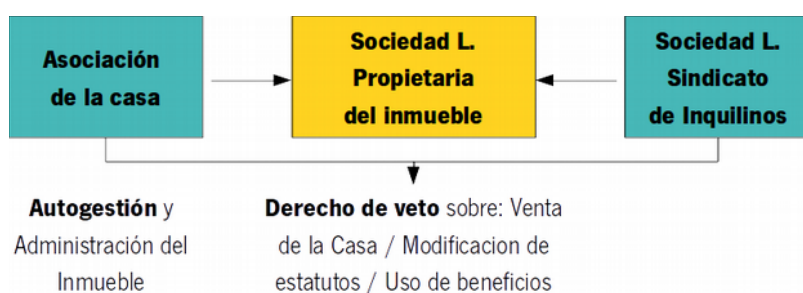


Imagen 99. Esquema de funcionamiento entre cada grupo o “asociación de la casa” y el Sindicato, por el que montan una empresa conjunta que es la propietaria del inmueble. Fuente: Mietshäuser Syndikat

Radical Routes (UK) es una cooperativa de segundo grado que tiene asociadas en la actualidad 27 cooperativas de vivienda, 5 de trabajo, dos centros sociales y una cooperativa de crédito. La organización apoya la formación de nuevos proyectos, prestando asesoramiento jurídico, económico y organizativo, y facilitando parte de la financiación necesaria. La relación de las cooperativas filiales con su matriz responde al esquema 1 de la Imagen 52 -una vez que han devuelto el crédito- lo que ha posibilitado que alguna se diera de baja y cambiara el marco estatutario permitiendo la obtención de plusvalías. Para evitar esto proponen la formación de una matriz de cooperativas en la que cada filial le transfiere parte de la propiedad a la entidad de segundo grado, de forma que esta pueda bloquear los cambios estatutarios que permitan apropiaciones indebidas, en la línea del esquema 2 de la imagen 52:

141 El sector lo constituyen 550 asociaciones de viviendas y 7.000 conjuntos residenciales

Imagen 100. Propuesta de Radical Routes para la creación de una matriz de cooperativas de forma que se impida la apropiación de plusvalías por las filiales.
Fuente: Radical Routes, 2015 (traducción propia)



Un grupo de gente se junta, forman una cooperativa y compran una casa



Encuentran a otras cooperativas que quieran trabajar juntas



Le transfieren parte de la propiedad a la matriz



Las cooperativas le pagan una cuota a la matriz por el alquiler de esa parte



Este dinero se acumula con el tiempo



Después de un tiempo, el dinero es suficiente para comprar otra casa



La matriz encuentra un grupo de personas y una casa, la cual compra para ellos, que entran a formar parte de la matriz.



El proceso se repite, siendo la matriz capaz de comprar la próxima casa mas rápido

Federaciones

Las federaciones agrupan y representan a las cooperativas de una misma modalidad, por tanto para constituirse deben aglutinar a la mayoría de las existentes de ese mismo tipo. Entre las funciones habituales de estas organizaciones, encontramos: el apoyo a la promoción de nuevas iniciativas, que puede abarcar aspectos como la ayuda en la organización de la demanda, la formación cooperativa o la investigación y el asesoramiento técnico complementario al del equipo elegido por el colectivo; la intermediación e interlocución con otras entidades partícipes del proceso de producción, para la defensa y reivindicación de los intereses comunes; el fomento de la organización colectiva para la lucha por sus derechos; la comunicación y defensa de los valores fundamentales del modelo; el apoyo para la extensión de la experiencia a otras latitudes...

Aunque algunas de las funciones son similares a las de las cooperativas matrices, las federaciones apoyan la promoción, pero no actúan como productores directos. Además se diferencian de las cooperativas de segundo grado en que éstas se pueden constituir a partir de tres filiales, pudiendo ser además de distintas modalidades.

El vínculo de una cooperativa con su federación es completamente voluntario y puede rescindirlo en el momento que lo desee, por lo que jurídicamente no queda sujeta a nada. Sólo en cuanto que quiera seguir asociada a ésta, deberá continuar respondiendo a lo que estipulen sus estatutos.

La Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM) aúna a más de 500 cooperativas y 25.000 familias y ha desempeñado un papel fundamental durante los 50 años de cooperativismo de vivienda del país. FUCVAM lidera la interlocución con el resto de agentes implicados, recoge la experiencia de las cooperativas desarrolladas para transferirla a los nuevos proyectos, a los que les brinda formación y asesoramiento técnico, y coordina a todas las cooperativas para la reivindicación y defensa de los intereses comunes, así como de otros derechos sociales. Además actúa reforzando, en base a sus principios y valores, las bases ideológicas del movimiento cooperativo de vivienda.

“Sin la existencia de FUCVAM el cooperativismo de vivienda uruguayo no hubiera alcanzado el grado de desarrollo y la importancia social que indudablemente tiene. Aun cuando se hubiera construido el mismo número de viviendas –cosa impensable, porque por largos momentos el sistema se mantuvo casi solamente porque existía FUCVAM- jamás hubieran jugado el mismo rol en la vida del país las cooperativas dispersas, actuando cada una según su arbitrio, que ese movimiento cohesionado, homogéneo dentro de su diversidad, claramente consciente de su objetivo de conquista de la vivienda, pero también consciente de

que los problemas no terminan ahí, que es la Federación de Cooperativas.” (Nahoum, 2013 :26)



Imagen 101. Asamblea de FUCVAM. Fuente: Raúl Vallés y Benjamín Nahoum, 2010

El *Proyecto de Cooperación Sur-Sur* que puso en marcha en 2001 y por el cual ha apoyado la transferencia y adecuación del modelo a 15 países de América latina, le valió en el Premio Mundial del Hábitat 2012, otorgado por la Building and Social Housing Fundation (BSHF).



Imagen 102. Páginas dedicadas al programa de cooperación Sur-Sur de la FUCVAM, en la revista editada por la Building and Social Housing Fundation (BSHF) para Presentación de los Premios Mundiales del Hábitat 2012

El Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) de Buenos Aires se define como una Federación de Cooperativas Autogestionarias. Surgen asesorando desde la Universidad las ocupaciones de inmuebles abandonados por sectores populares carentes de otras soluciones habitacionales, luchando contra la gentrificación y por el derecho a ciudad. No obstante son conscientes de la necesidad del apoyo de lo público para desarrollar respuestas con alcance, por lo que centran su estrategia en promover en el gobierno la instalación de políticas autogestionarias de hábitat popular. El MOI cuenta con 6 cooperativas, aunque también se constituye por académicos, profesionales e intelectuales afines. Además de desarrollar la base ideológica del movimiento cooperativo autogestionario y de liderar la lucha reivindicativa, el MOI también aporta el acompañamiento

técnico de los proyectos, ha puesto en marcha una cooperativa de construcción para dar trabajo a sus socios y complementar la ayuda mutua de las cooperativas en construcción, y organiza las guardias previas a la admisión como socio, así como el Programa de viviendas transitorias.

La Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid también juega un papel muy relevante en el caso de las cooperativas de vivienda pública en alquiler. A pesar de no ser la federación propia de las cooperativas, la FRAVM es un actor social y político ampliamente reconocido, que apoyó el proyecto desde el principio. Su contribución se dirigió hacia la interlocución y negociación con las Administraciones Públicas, la comunicación de la propuesta entre las asociaciones de vecinos y en distintos foros del ámbito de la vivienda, el asesoramiento y la coordinación entre las cooperativas que se formaban así como de la organización de las reivindicaciones cuando era necesario.

C. El equipo técnico

Hemos visto las distintas fases que atraviesa la autopromoción a lo largo del proceso socio-habitacional y las diferentes funciones a las que se enfrenta como empresa la organización colectiva -configuración jurídica, gestión económica, conformación y gestión del grupo, elaboración del proyecto socio-habitacional, elaboración y ejecución del proyecto técnico, gestión de la obra, gestión del uso y mantenimiento del inmueble...-. Para ello las cooperativas requieren un asesoramiento técnico capaz de abordar estos aspectos de forma interdisciplinar, que incluya al menos las áreas jurídica, económica, social y técnica.

Por otra parte, en el caso de la autopromoción y la autogestión, a diferencia de las promociones habituales de viviendas que se realizan para terceros, la función del equipo técnico es la de acompañar el proceso que lidera el grupo, proporcionándole toda la información necesaria, asesorándolo en cuanto a las diferentes alternativas, y capacitándolo para que pueda desempeñar las funciones que asume, pero respetando su autonomía y asumiendo que debe ser éste quien tome las decisiones.

En algunas experiencias además, la asistencia técnica queda regulada para que, en concordancia con el tipo de proyecto, se realice sin ánimo de lucro.

La elección del equipo técnico

La elección y contratación del equipo técnico se realiza normalmente por la entidad que lidera el proceso de producción. En el caso de proyectos autogestionarios, esta será la organización cooperativa, lo que permite dirigir el asesoramiento hacia los propios objetivos del grupo. Además, en el caso de desavenencias, tiene la posibilidad de buscar otros técnicos.

Algunas cooperativas también surgen por el impulso que aporta inicialmente un grupo motor conformado por técnicos capacitados para desarrollar el propio proyecto socio-habitacional. De esta forma los técnicos son también socios de la cooperativa a la que asesoran. Aunque es una fórmula que en algunos casos funciona, nos parece que se aumenta el riesgo de conflictos dentro del grupo al situar una parte de los socios en un rol muy diferente al del resto, dificultando además la opción de cambiar de técnicos

En los casos en que la promoción viene liderada por otra entidad, -sea la administración pública o una cooperativa matriz- es habitual que sea ésta quien disponga del equipo técnico de su confianza, incluso que forme parte de la propia organización. En estos casos el asesoramiento se dirigirá a cubrir los objetivos de la promotora, que no siempre coincidirán con los de la cooperativa, produciéndose una disociación entre el proyecto y sus protagonistas, y pudiendo mermar así su ámbito de participación y determinación sobre el mismo.

La regulación específica de como debe ser este asesoramiento para las cooperativas sólo la hemos encontrado en Uruguay con la figura de los Institutos de Asistencia Técnica (IAT) que recoge la Ley de Vivienda. En esta se define desde el carácter interdisciplinar que deben tener -con áreas jurídica, económica, técnica y social-, hasta su carácter de entidades sin ánimo de lucro, con unos honorarios máximos del 7% de los costes totales. Estos honorarios se incluyen en la financiación que se le presta a las cooperativas, quedando a cargo de cada cooperativa la contratación del instituto de su elección.

Esta regulación se traslada a las cooperativas del MOI, aunque en este caso los técnicos no son externos, sino que forman parte de la propia federación.

En el modelo Almene danés, la producción, gestión y administración de los conjuntos residenciales se contrata a compañías sin ánimo de lucro que son propiedad de las propias asociaciones.

En los casos españoles promovidos por la Administración Pública, es ésta quien contrata al equipo técnico, que queda rescindido a los arquitectos para la redacción y ejecución del proyecto. En el programa de autoconstrucción desarrollado en Marinaleda, la asistencia técnica es una aportación de la Junta de Andalucía, quien realiza la elección de los técnicos para cada actuación. La gestión del proyecto se realiza con el apoyo de los técnicos municipales. Igualmente en las cooperativas de vivienda pública de Madrid, el IVIMA contrata a los equipos de arquitectura, permitiendo en el caso de Orcasitas que fuera el que acompañó al grupo en las primeras fases, mientras que en Vallecas, que no tuvo esa figura, se realizó un concurso internacional. La cooperativa de Orcasitas contrató también desde el inicio una persona para que les prestara asesoramiento jurídico. Pero para el resto de aspectos -administración y gestión económica, gestión social, dinámica de grupos, resolución de conflictos...-, no contaron con ningún tipo de formación ni de asistencia técnica en ninguna de las dos experiencias.

Algunas cooperativas que se inician con un grupo compuesto por profesionales y académicos de las disciplinas vinculadas a la empresa, delegan o contratan la asistencia técnica en general -o una parte de ella- a las personas socias capacitadas para ello. Es el caso de Trabenco, vinculada a la cooperativa de construcción Copozo, que se constituye con un consejo rector de expertos en la gestión cooperativa. También es el caso del Proyecto Residencial de Viena, en el que la idea parte del estudio de arquitectura einszueins. El equipo desarrolla el proyecto socio-habitacional del conjunto integrando la participación de las personas socias y buscando apoyo puntualmente para determinadas dinámicas grupales. Así mismo la cooperativa La Borda de Barcelona tiene en su grupo motor al equipo de arquitectos La Col, encargados del desarrollo del proyecto. En Lilac (UK) y Trabensol de Madrid contratan equipos externos de asistencia técnica, aunque los aspectos sociales los delegan en académicos del ámbito de lo social miembros de la propia cooperativa.

Otras iniciativas cuentan con un acompañamiento integral externo a la cooperativa, como es el caso de Entrepatis en Madrid, que contrata a la empresa *Cohousing Verde*, especializada en el asesoramiento de proyectos de vivienda colaborativa.

D. El papel de las Administraciones Públicas

Las administraciones públicas juegan un papel fundamental cuando actúan como facilitadoras de los modelos cooperativos, ya que los hacen jurídicamente seguros y económicamente viables. Esto permite que sean extensibles a mayores segmentos de población, favoreciendo al tiempo la replicabilidad de las experiencias y la integración social.

Su participación en el desarrollo de estas modalidades se realiza habitualmente mediante el apoyo del proceso de producción social que lidere una organización colectiva, aunque como ya hemos visto, también se dan casos en los que la administración actúa por producción directa, realizando a su costa la promoción del conjunto habitacional, bien con el objetivo de transmitir la titularidad del inmueble a una cooperativa, o bien de cederle su gestión según las condiciones que se determinen entre las partes.

En el caso del apoyo a la producción social, la administración actúa con el objetivo de facilitar estos procesos, pudiendo para ello poner en marcha diversas medidas, desde diferentes niveles e instancias institucionales y con distinta proyección temporal.

Entre las más eficaces, como vimos con anterioridad, encontramos la regulación de las tenencias colectivas para otorgar seguridad jurídica, la disposición de suelos o inmuebles a precios asequibles, la financiación pública o en su defecto el aval ante entidades privadas, las subvenciones directas a la promoción y al inquilino, o indirectas mediante la exención de impuestos, la regulación de la asistencia técnica adecuada, el apoyo a las organizaciones sociales tales como las federaciones, o el fomento de programas formativos y de

comunicación.

Si hay un marco de apoyo y financiación gubernamental, según el caso, se compondrá por uno o varios de estos instrumentos. Además puede quedar establecido con diferente proyección temporal: mediante leyes de carácter permanente, lo que establece un escenario para la promoción del modelo de forma continuada y estable; mediante programas o planes que recojan las actuaciones gubernamentales en vivienda durante un periodo determinado, tras el cual se plantea nuevamente su continuidad; o mediante medidas de apoyo coyunturales a experiencias concretas, lo que queda más vinculado a experiencias piloto o singulares.

Entre todas estas herramientas también podemos distinguir las que se desarrollan específicamente para las cooperativas y aquellas ayudas públicas establecidas con carácter general para facilitar el acceso a la vivienda, de las que también se pueden beneficiar las organizaciones sociales y/o sus miembros. Entre estas últimas destacamos las subvenciones para la promoción de viviendas en alquiler o los subsidios a los inquilinos, a las que pueden acceder tanto las cooperativas de inquilinos como las de gestión por inquilinos y sus correspondientes socios.

Por otra parte debemos observar que cualquiera de estas medidas puede ser implementada desde distintas instancias de la Administración, en función de los recursos y las competencias que se tengan asignadas en cada nivel territorial. Así nos encontramos leyes o programas públicos establecidos en el ámbito estatal, regional o municipal, pudiendo comprobar que los más eficaces son aquellos que en un escenario de colaboración interinstitucional, se desarrollan a nivel municipal dentro de un marco regulador y financiero estable determinado por el gobierno central. En estos casos se puede contrastar como el apoyo público de proximidad permite un contacto más directo con los destinatarios y una mejor adaptación de las tipologías a las necesidades y posibilidades socio-habitacionales tanto del grupo como del municipio.

Por otra parte, en algunas de estas experiencias, los gobiernos locales a cambio del apoyo que prestan, pueden reservarse la adjudicación de un porcentaje de las viviendas para destinarlos a quienes determinen los servicios sociales municipales.

La Administración Pública a cambio de su apoyo, está contribuyendo a la extensión de un parque de vivienda social en “alquiler” y de calidad, que permanece a lo largo del tiempo a disposición de la población, y que siendo autogestionado, no requiere de lo público para su mantenimiento.

En el modelo Almene (DK) el Estado establece el marco jurídico de las Asociaciones y subsidia parte de los préstamos, actuando como supervisor en el uso de los Fondos Comunes que se generan con los

excedentes. Además dispone subsidios al alquiler para la población con rentas más bajas. Por su parte los gobiernos municipales también aportan un porcentaje de la financiación y la garantía de los créditos por el resto, actuando igualmente como supervisores de los Fondos Comunes y reservándose además la adjudicación del 25% de las viviendas a inquilinos según sus criterios sociales.

En el modelo Andel (DK) el Estado también establece el marco regulador de las cooperativas, que se ve complementado por la ley del “deber de ofrecer” para la adquisición de inmuebles por sus inquilinos configurados como Andel. Además se dan garantías para los préstamos y durante un tiempo se concedían subvenciones.

En Uruguay, a través de la Ley de vivienda se establece el marco jurídico y financiero necesario para darle soporte al desarrollo de las cooperativas. Se regulan los tipos de cooperativas, el fondo y la forma para la financiación pública, además de la asistencia técnica interdisciplinar necesarias para llevar adelante la empresa. Es una ley de ámbito estatal y carácter permanente, vigente desde 1968. Además se otorgan subsidios personales para el pago de la cuota mensual a la población de menores recursos. A nivel municipal, la Intendencia de Montevideo puso en marcha a partir de 1990, una Cartera de Suelos a disposición de las cooperativas y llevó a cabo las experiencias pilotos del programa de reciclajes para la rehabilitación por ayuda mutua de inmuebles degradados de la Ciudad Vieja de Montevideo.

En España la actuación de las administraciones públicas se ha desarrollado, o bien con carácter temporal, en el marco de los planes de vivienda autonómicos o municipales, o bien de forma puntual para darle apoyo a una iniciativa concreta. Las cooperativas de alquiler de vivienda pública de Madrid se incluyeron en un plan de vivienda de la CAM -aunque sin dotación presupuestaria-, que no fue renovado tras el cambio de gobierno. La financiación se obtuvo puntualmente para dos experiencias pilotos. El plan se complementó con una serie de órdenes para la regulación de la “demanda estructurada”. Las viviendas de autoconstrucción de Marinaleda también se regulaban y financiaban por un programa de ámbito regional recogido en sucesivos planes de vivienda de Andalucía. La Junta además aportaba la asistencia técnica necesaria para la construcción. En este caso los municipios también participaban aportando los suelos e intermediando con los autoconstructores. En Barcelona la cesión de suelo a la cooperativa la Borda se enmarca dentro de un programa del plan de vivienda municipal por el que el Ayuntamiento aporta los suelos condicionando que la vivienda y los usuarios cumplan los requisitos de la vivienda protegida. Como ayudas puntuales podemos considerar la recalificación de terrenos realizadas por los Municipios de Torremocha del Jarama para Trabensol y de Málaga para Los Milagros.

El Proyecto Residencial de Viena (AT) también recibe una ayuda puntual del gobierno municipal al beneficiarse de un programa destinado a promotores de vivienda en alquiler. Más adelante el Ayuntamiento sacó un programa específico para iniciativas de estas características.

E. La articulación de los distintos agentes.

Las cooperativas de viviendas alcanzan diferente desarrollo en función del papel que desempeñe cada actor y de las relaciones que se establezcan entre ellos. Pensamos que una intervención adecuada se da cuando existe participación intersectorial -políticos, técnicos y organizaciones sociales-, interinstitucional -desde los distintos niveles y departamentos de las Administraciones públicas-, e interdisciplinar -que aborde de forma integral los distintos aspectos que implican estas empresas-.

A nivel Estatal es necesario establecer un marco regulador y financiero capaz de aportar estabilidad y seguridad, tanto jurídica como económica, al proyecto. Desde el ámbito municipal las administraciones puede trabajar directamente con las organizaciones sociales y otros agentes implicados, definir conjuntamente las necesidades y posibilidades sociales y urbanísticas de la localidad, elaborar propuestas y apoyarse en los recursos de planificación urbanística que tiene a su alcance, para facilitar el acceso a suelos e inmuebles asequibles y bien ubicados.

La población organizada como empresa, puede asumir la promoción y gestión de los proyectos dándole continuidad una vez ocupadas las viviendas.

Para ello, además de la facilitación de las administraciones públicas pueden contar con el apoyo de las organizaciones de segundo grado, que atesoran el conocimiento acumulado de cada experiencia para asesorar a las siguientes, defienden los intereses comunes ante el resto de agentes implicados, y refuerzan la base política e ideológica del movimiento.

Además precisan asistencia técnica interdisciplinar como acompañamiento en los distintos aspectos y a lo largo del proceso, de forma que cuenten con la información necesaria para tomar las decisiones que más les interesen y estén capacitados para gestionar su propio proyecto socio-habitacional.

En los últimos años, algunas experiencias que no cuentan con financiación pública para la promoción de sus proyectos, se están viendo respaldadas por las entidades de banca ética. Estas sociedades están aumentando su presencia en el sector y pueden convertirse en agentes claves para el desarrollo de estos modelos, con los que comparten los mismos principios y valores sobre los que se sustentan.

También es fundamental el trabajo que se hace desde los departamentos de algunas universidades, en los que por una parte se forma a los técnicos para que puedan acompañar adecuadamente estas iniciativas, y por otra se analizan y evalúan las experiencias en marcha, extrayendo conclusiones que sirven para la mejora y enriquecimiento de los distintos modelos y propuestas

Complementariamente, en las experiencias y modelos donde se pretende una articulación de actores adecuada, suele ser clave la definición de los espacios de participación y mesas de trabajo donde conjuntamente se puedan analizar las necesidades y posibilidades de cada sector, concertar criterios, desarrollar propuestas, realizar el seguimiento de los proyectos en marcha y evaluar las medidas adoptadas.

En el modelo Almene (DK) las administraciones públicas definen el marco regulador de las Asociaciones y subvencionan y garantizan ante las entidades bancarias los créditos. Como contrapartida, para mantener el interés social de los proyectos, los gobiernos locales supervisan el sector, deciden sobre las nuevas promociones y se reservan la asignación del 25% de las viviendas. El Estado además supervisa el uso de los Fondos Comunes de las asociaciones. La producción, gestión y administración de los conjuntos residenciales se lleva a cabo por empresas profesionales contratadas por cada asociación. Los socios-inquilinos pueden determinar a través de la asamblea de su inmueble, los aspectos de régimen interno o lo concerniente al mantenimiento de la edificación. Además pueden participar mediante sus representantes en la asamblea general de la Asociación a la que pertenecen.

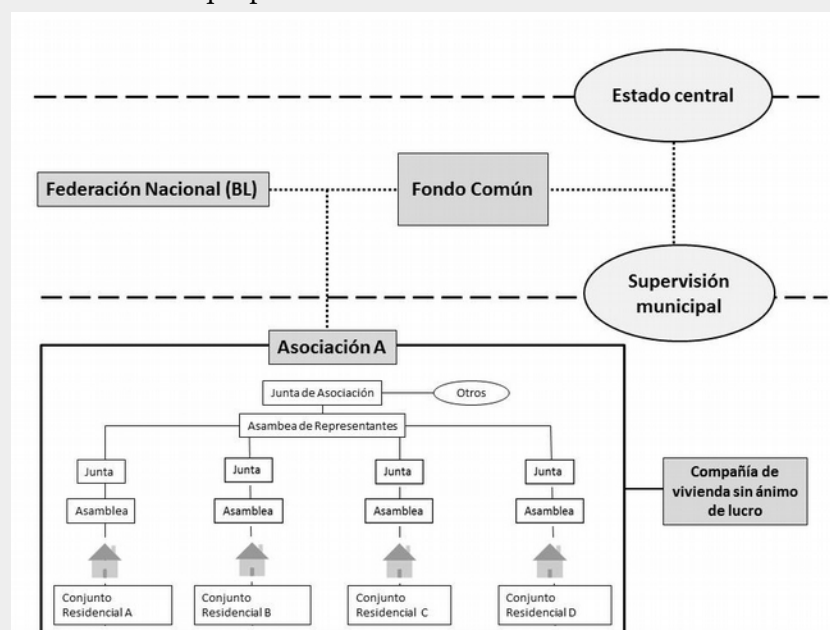


Imagen 103. Relación de actores en el modelo Andel. Fuente: Vidal-folch, 2015

En Uruguay encontramos una de las relaciones entre actores más complejas y bien definidas: la administración facilita, disponiendo el marco jurídico y financiero que hace viables los proyectos, las cooperativas promueven y gestionen, los IAT acompañan el proceso y asesoran e informan, pero entendiendo que las decisiones corresponden al grupo, y las federaciones aúnan las fuerzas de todas las cooperativas, para apoyar la replicabilidad y continuar avanzando en la mejora del sistema. Además, desde la Universidad de la República, también de forma interdisciplinar, se forman técnicos

capaces de trabajar con la complejidad de estos proyectos, se evalúan las experiencias en marcha y se realizan propuestas en función de las nuevas necesidades socio-habitacionales detectadas. Por otra parte son habituales los espacios de participación y concertación intersectoriales, tanto de carácter permanente, como temporal o puntuales, y con diferente composición según el caso.

La Ley 341 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que reproduce en muchos aspectos la Ley de vivienda uruguaya, también es fruto de una Mesa de Trabajo Intersectorial donde se sentaba el gobierno municipal con el MOI y otras organizaciones sociales.

En Marinalda se trabaja de forma interinstitucional entre la administración regional, que regula, financia y aporta la asistencia técnica, y la municipal, que aporta los terrenos para la construcción, apoya la organización de los autoconstructores y co-gestiona con ellos el proceso de forma asamblearia.

El caso de las cooperativas de vivienda pública en alquiler de Madrid también tuvo bastante interés en cuanto a la relación de actores que se estableció, articulada en una comisión de trabajo intersectorial que se mantuvo a lo largo de todo el proceso (hasta el cambio de gobierno). Por una parte se daba el trabajo interinstitucional entre la Dirección General de Juventud y la Dirección General de Vivienda, que dio lugar al Plan de Vivienda Joven que recogía la propuesta. También participaban los jóvenes organizados a través de sus asociaciones de vecinos y acompañados de técnicos de su confianza contratados por ellos mismos. Además contaban con el respaldo de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, que reforzaba los argumentos socio-políticos de la propuesta, intermediaba ante las Administraciones Públicas y coordinaba a las distintas cooperativas entre sí liderando con ellas las reivindicaciones a los poderes públicos.

La Borda es el primer proyecto de estas características que apoya el Ayuntamiento de Barcelona, tras haber constituido una Mesa de Vivienda Cooperativa para impulsar los diferentes tipos de cooperativas de vivienda en la ciudad. La mesa está formada por representantes del mundo de las entidades de banca ética, representantes de las cooperativas de viviendas habituales y representantes de los modelos de tenencia colectiva.¹⁴²

¹⁴² <http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/es/noticia/en-marcha-la-mesa-de-vivienda-cooperativa>

Capítulo 11: Urbs. La calidad ambiental



Imagen 104. Cooperativa de vivienda Trabenco, fase de Entrevías, Madrid (1970). El espacio público del conjunto residencial se mantiene por la propia organización colectiva y permanece abierto al barrio, sin cerramientos exteriores. Una de las calles peatonales. Fuente: la autora, 2015

11.1. La recualificación de la ciudad existente

A. Localización del conjunto habitacional.

Los conjuntos habitacionales de las cooperativas pueden situarse tanto en el interior de las ciudades, como en áreas periurbanas o rurales. La elección será en función de la procedencia de los miembros, del proyecto vital que definan en común, de la disponibilidad de las carteras de suelos e inmuebles, y/o de los precios del suelo en el mercado.

En las áreas urbanas, es frecuente que se desarrollen mediante la rehabilitación de edificios existentes, aunque también pueden ser de nueva planta, en solares vacantes, o de edificios que son adquiridos por sus propios inquilinos constituidos como cooperativa.

En las áreas periurbanas, se sitúan habitualmente aquellas que desean mantener el vínculo con la ciudad pero precisan reducir el precio del suelo, bien porque no pueden acceder al suelo urbano a precio de mercado, o bien porque buscan mayor superficie y poder contar con espacios verdes.

En las áreas rurales se pueden localizar conjuntos de vivienda colectiva formados por la propia población de las zonas rurales, o también por grupos provenientes de la ciudad que buscan una forma de vida menos urbana y más ligada a la naturaleza. Además estarían para los que, contando con la colaboración del Ayuntamiento de alguna población, puede suponer una reducción importante del precio del suelo.

Las cooperativas Los Milagros en Málaga y Trabensol en Madrid, tras varios años de búsqueda de un solar donde ubicar la cooperativa que estuviera a un precio accesible para el grupo, no tuvieron otra que acceder a terrenos rurales no urbanizables que serían recalificados por sus respectivos Ayuntamientos.



Imagen 105. Cooperativa de vivienda los Milagros, emplazamiento en el ámbito rural municipal de Málaga. Fuente: elaboración propia a partir de orto imagen de Google Earth, 2015



Imagen 106. Ídem. Vista del conjunto edificado. Fuente: Concha Chapela, 2017



Imagen 107. Ídem. Vista del entorno Fuente: Concha Chapela, 2017



Imagen 108. Cooperativa de viviendas Trabensol, emplazamiento en el ámbito rural municipal de Torremocha del Jarama. Fuente: elaboración propia a partir de orto imagen de Google Earth, 2015



Imagen 109. Ídem. Vista del edificio desde la plaza anterior a la entrada. Fuente: la autora, 2015



Imagen 110. Ídem. Vista del entorno. Fuente: la autora, 2015

B. Tipos de intervención: de la construcción de nueva planta a la recualificación de edificios

La construcción de nueva planta

La construcción del conjunto residencial mediante una organización cooperativa permite, al tratarse de autopromoción y eliminar a los intermediarios, reducir considerablemente los costes. Además ofrece la ventaja de que posibilita, en mayor medida que la rehabilitación, la adecuación del proyecto a las necesidades y expectativas tanto individuales como colectivas. Mediante la participación de los socios en el diseño, se pueden trabajar sobre viviendas acordes a cada una de las unidades de convivencia y sobre espacios comunes según los requisitos del grupo. Esta cuestión cobra especial importancia cuando la cooperativa se constituye con una serie de objetivos específicos que deben trasladarse y quedar reflejados en la configuración espacial, y que no son habituales en los edificios de viviendas al uso. Es el caso de que se precisen amplios y variados espacios comunes, como en los modelos donde se desarrolla más la convivencia, o que el edificio tenga que cumplir determinas

condiciones, por ejemplo de accesibilidad para las cooperativas de mayores.

También es una práctica normal que se construya de nueva planta en aquellos lugares donde tienen carencia de viviendas y no se encuentran con los elevados porcentajes de vivienda vacía o infrautilizada como los que arrastra desde hace décadas España.

La cooperativa de vivienda **Lilac** en Leeds (UK) recoge en su configuración espacial los valores ambientales y comunitarios del grupo que la conforman. El conjunto se compone de 6 bloques, uno de los cuales se dedica íntegramente a espacios comunitarios, que se complementan con amplios jardines, estanque y huerto. Se construyó sobre un solar ubicado en un barrio periurbano al noroeste de la ciudad.

También las necesidades espaciales de los grupos de senior cohousing, en cuanto a espacios comunitarios y adaptación del edificio y de las viviendas para personas mayores y con movilidad reducida, les lleva a optar habitualmente por la construcción de nueva planta. Es el caso de Trabensol y de Los Milagros.



Imagen 111. Cooperativa de vivienda Lilac (2013). Jardines y edificio comunitario al centro. Fuente: la autora, 2015



Imagen 112. Ídem. Estanque y plataforma. Fuente: White-design

Imagen 113. Cooperativa de vivienda Trabensol. Planta de la vivienda tipo. Los 50 m² de superficie útil se ciñen a las estancias necesarias, ya que se complementan con otros 70 m² por vivienda dedicados a espacios de uso común. Todas están adaptadas para personas con movilidad reducida. Fuente: la autora, 2015

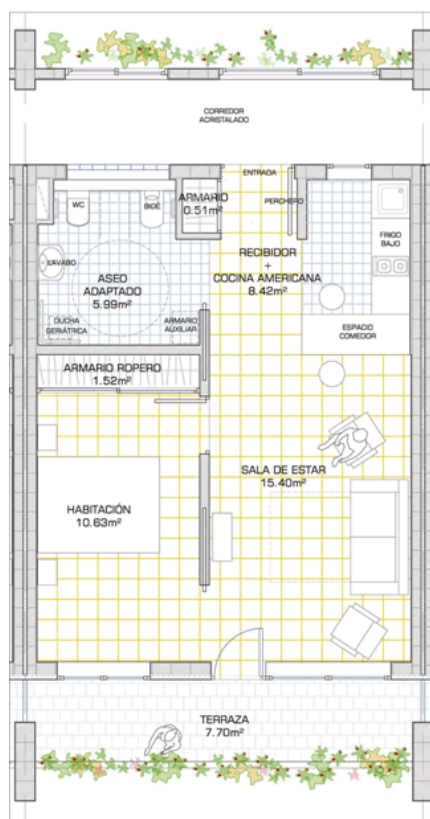


Imagen 114. Ídem. Comedor común. Fuente: la autora, 2015



Imagen 115. Ídem. Espacios de circulación distinguidos por colores para facilitar la orientación. Fuente: la autora, 2015

La construcción por ayuda mutua

Por otra parte, la construcción de nueva planta realizada por ayuda mutua, presenta la salvedad de que las tipologías edificatorias se han de adaptar a los sistemas constructivos de la mano de obra no profesional que va a acometer una gran parte de los trabajos. Por ello, aunque las edificaciones de esta modalidad en ocasiones pueden alcanzar las cuatro plantas sobre rasante, lo más frecuente es que se conformen como viviendas adosadas o en hilera con sólo dos alturas.



Imagen 116. Viviendas de autoconstrucción de Marinaleda. Fuente: Felipe García, 2015



Imagen 117. Ídem



Imagen 118. Covine 8. Cooperativa de viviendas dúplex en hileras en la calle Alberto zum Felde de Montevideo, Uruguay. Fachada y jardines. Fuente: la autora, 2014



Imagen 119. Ídem

Como la baja densidad de estas tipología requiere salir de los núcleos urbanos para poder obtener mayores superficies de suelo, y está ampliamente reconocida por su escasa sostenibilidad, se están poniendo en marcha nuevas experiencias que desarrollen las posibilidades de la autoconstrucción sobre edificios de mayor altura y mayor densidad. Es el caso de Uruguay, que asumiendo estas premisas, está desarrollando distintos proyectos por ayuda mutua que implican un aumento considerable de la densidad edificatoria.

“La cultura del dúplex tan arraigada en el sistema cooperativo está dejando paso a la aceptación de conjuntos en altura, a veces como única posibilidad de viabilizar los proyectos, pero también en la aceptación de la prédica que las ciudades no pueden seguir extendiéndose y que lo que puede ser económico para una solución de vivienda muchas veces no lo es para el conjunto de la ciudad” (Cammá, 2015 :7)



Imagen 120. Covireus al sur. Cooperativa de 182 viviendas con PB+4 niveles realizada por ayuda mutua. Calles Mina y San Salvador en el núcleo urbano de Montevideo, Uruguay. (1ª fase 2007-11 / 2ª fase 2008-13) Fachadas principales de dos de las hileras Fuente: la autora, 2015



Imagen 121. Idem. Detalle de fachada.
Fuente: la autora, 2015.



Imagen 122. Covivema 5. Cooperativa de 55 viviendas y salón de usos múltiples con PB+9 niveles realizada por ayuda mutua. Calles Lima y Acuña de Figueroa, en el núcleo urbano de Montevideo, Uruguay. (2012-2017) Fuente: la autora, 2015

Además, como veremos en el siguiente apartado, también se realizan cooperativas que mediante la rehabilitación por ayuda mutua, recuperan edificios abandonados de la ciudad con importante valor patrimonial.

Rehabilitación

Algunas experiencias cooperativas se desarrollan mediante la rehabilitación de edificios urbanos. Es común que éstas iniciativas surjan como reivindicación del derecho a ciudad y como una defensa de la permanencia de los vecinos en sus barrios, cuando éstos se ven amenazados por procesos especulativos y de gentrificación. Además son un reclamo de la puesta en uso de edificios vacíos y abandonados, especialmente cuando muchas personas tienen

impedido el acceso a la vivienda. En muchas ocasiones estas experiencias se desarrollan mediante la ayuda mutua de las personas socias en la obra para la rehabilitación del inmueble.

Es destacable el programa de reciclaje que desarrolla la Intendencia de Montevideo en la Ciudad Vieja, por la que se han rehabilitado ya un gran número de edificios por ayuda mutua de gran valor patrimonial. Estas cooperativas han jugado un papel fundamental para la regeneración social del barrio, manteniendo además a la población de origen.

También las cooperativas federadas en el MOI trabajan con proyectos de rehabilitación por ayuda mutua de edificios abandonados y en desuso, especialmente en zonas donde se están desarrollando procesos especulativos y de expulsión de la población que las habita.

Otro ejemplo de rehabilitación por ayuda mutua son algunos proyectos del Mietshäuser Syndikat, como la fábrica de Grether o los cuatro cuarteles de SUSI del barrio de Vauban, ambos en Fraiburgo, Alemania.

Por otra parte tendríamos las cooperativas del modelo Andel danés conformadas por los inquilinos que adquieren el inmueble en el que habitaban en arrendamiento. La ley que apoyaba el desarrollo de estas cooperativas, buscaba la recuperación de un parque de edificios muy antiguo y deteriorado que pertenecía a entidades privadas que no iban a invertir en su rehabilitación. Las cooperativas obtenían financiación, con avales públicos, tanto para la compra del inmueble como para la intervención que fuera necesaria.



Imagen 123. Covicivi I. Cooperativa de Vivienda de Ciudad Vieja¹⁴³ en Montevideo. Proyecto de rehabilitación realizado por ayuda mutua. Arquitecto Raúl Vallés, 1994-98. Vista del patio desde la azotea. Fuente: la autora, 2015



Imagen 124. Ídem. Fuente: la autora, 2015

143 Covicivi fue una de las cuatro experiencias piloto que se realizaron sobre inmuebles municipales para testar el programa de reciclajes de la Intendencia de Montevideo. El grupo se conformó por vecinos del barrio que querían permanecer en el mismo.



Imagen 125. Mujefa. Cooperativa de Vivienda de Mujeres Jefas del Hogar en la ciudad vieja de Montevideo. Proyecto de rehabilitación realizado por ayuda mutua. Arquitecta: Charna Furman (1994-1997). Fachada. Fuente: la autora, 2015



Imagen 126. Coviam. Cooperativa de Vivienda Ana Monterroso¹⁴⁴ en el céntrico barrio “Cordón” de Montevideo. Proyecto de rehabilitación realizado por ayuda mutua con el asesoramiento de técnicos de la Municipalidad (1996-1998). Patio interior. Fuente: la autora, 2015



Imagen 127. Cooperativa de Vivienda el Molino, federada en el MOI. Arquitecto: Néstor Jéifer (2003-2015?). Fachada del edificio que albergará el Centro Educativo Integral Autogestionario. Fuente: la autora, 2015



Imagen 128. Ídem. Parte del molino harinero en adaptación para albergar viviendas. Fuente: la autora, 2015

144 La Cooperativa de vivienda Ana Monterroso fue de las primeras operaciones de reciclaje. Se realizó sobre un antiguo corralón municipal del céntrico barrio “Cordón” de Montevideo, mediante la organización de los vecinos, que en su mayoría eran familias de muy bajos recursos, que vivían ocupando de forma irregular. La financiación de la obra se realizó entre la Intendencia de Montevideo y la Junta de Andalucía, que aportó fondos del programa de cooperación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes



Imagen 129. SUSI¹⁴⁵. Proyecto del Mietshäuser Syndikat en el eco-barrio de Vauban, en Friburgo (DE). Se trata de cuatro antiguos cuarteles de la OTAN rehabilitados por ayuda mutua (1993).

Fuente: la autora, 2015

Edificio terminado

Las cooperativas de vivienda tienen entre sus virtudes que la autopromoción, al eliminar los beneficios de los intermediarios, reduce considerablemente los costes de la construcción, permitiendo además mejorar las calidades. Por ello es poco común que se instalen sobre un edificio terminado, respondiendo habitualmente las que lo hacen a tres orígenes diferentes: que se trate de cooperativas de gestión por inquilinos y obtengan el arrendamiento o cesión de un edificio existente; que los inquilinos de un inmueble, que quieren permanecer en él, se pongan de acuerdo para comprárselo colectivamente al propietario; o más raramente, que la cooperativa encuentre una opción tan ventajosa sobre un edificio terminado, que le resulte preferible a la autopromoción.

En estos casos la cooperativa no pasa por las distintas fases de producción, a lo largo de las cuales la gestión, en cuanto a la toma de decisiones y la administración colectiva de la empresa, contribuye en gran medida a la integración y consolidación del grupo. Esto supondrá menor dificultad si los miembros de la cooperativa ya venían de otras experiencias de autogestión conjuntas, pero en cualquier caso habrá de tenerse en consideración y establecer los mecanismos necesarios de formación y fomento cooperativo que apoyen el desarrollo social y organizativo del grupo.

¹⁴⁵ SUSI responde a las iniciales Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungs Initiative - Iniciativa Residencial Independiente y Autogestionaria- Tras la ocupación de las viviendas comenzó todo un proceso de participación entre vecinos del entorno y el ayuntamiento para convertir el resto de la zona en uno de los barrios más sostenibles ambientalmente de Europa.

En los dos casos de las cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler de Madrid, se realiza la cesión de edificios terminados. No obstante los grupos si participaron en algunas de las fases previas a la de uso, especialmente el de Orcasitas que fue el pionero y negoció todas las condiciones de los acuerdos con la Administración y además pudo participar en el diseño del edificio. La presencia de las cooperativas de Vallecas a lo largo del proceso fue menor, el edificio que no contó con la opinión de sus futuros habitantes, no favorecía las relaciones vecinales, y el grupo, que además era mucho más numeroso, tuvo mayores dificultades para su integración.

La cooperativa Tangram en Leeds (UK) compraba casas vacías cercanas entre si, que iban habitando los miembros de la cooperativa. Este grupo provenía de haber okupado conjuntamente edificios en la ciudad de Londres, por lo que ya tenían cierto recorrido autogestionario común.

Así mismo, algunas cooperativas de Radical Routes, han adquirido edificios listos para entrar a vivir o que requieren algunas reparaciones que se pueden ir realizando una vez estando allí. Este sería el caso de Cornerstone, también en la ciudad de Leeds.

Un ejemplo singular es el edificio Jaureguiberry, que ubicado a la entrada del puerto de Montevideo, es uno de los inmuebles más emblemáticos de la ciudad. La Intendencia junto con el Ministerio de Vivienda y la Diputación de Barcelona, realizan la rehabilitación del edificio que luego transfieren en propiedad a una cooperativa de ahorro previo originada en la Escuela de Arquitectura de la UdelaR.



Imagen 130. Cooperativa Jóvenes de Orcasitas, Madrid. Arquitecto: Mariano Calle (1993-95). Fachada a patio interior. Fuente: la autora, 2015



Imagen 131. Colonia San José, en Vallecas, Madrid. Arquitectos: José Antonio Martínez Lapeña & Elías Torres (1993-95). Fachada a patio interior. Fuente: la autora, 2015



Imagen 132. Edificio Jaureguiberry en la Ciudad Vieja de Montevideo transferido a la Cooperativa de Vivienda el Resorte, de la modalidad de ahorro previo. Arquitectos: R. Béhèran, A. Mazzini, E. Mazzini, O. Otero (2004-2009). Fachada. Fuente: la autora, 2015

C. Modos de agrupación: de la casa compartida al barrio cooperativo

A continuación vamos a analizar los distintos modos de agrupación de las unidades habitacionales de las cooperativas, que pueden ir desde la unidad mínima consistente en una casa compartida, donde cada miembro ocupa una estancia independiente y entre todos comparten los espacios comunes de la casa, hasta los barrios cooperativos que reúnen varios cientos de viviendas y se complementan con múltiples espacios dotacionales y de actividades. Entre estas dos escalas tendríamos los conjuntos residenciales, formados por una o más edificaciones, tanto de viviendas como de espacios para la colectividad, y las viviendas dispersas, insertas en la trama urbana, pero que se agrupan bajo una misma cooperativa.

Por otra parte, las cooperativas de viviendas pueden presentar tantas variedades tipológicas de edificación como las que existan para cualquier otro conjunto residencial, con dos salvedades que las caracterizan de forma especial: que tiene que haber un mínimo de 3 unidades habitacionales independientes y que, bajo el soporte de la gestión colectiva, todas cuentan en mayor o menor medida con espacios para el uso de la comunidad. Además en el caso de las cooperativas que se construyen por ayuda mutua, las tipologías se adaptan a los sistemas constructivos de la mano de obra no profesional.

Casa Compartida

Las casas compartidas son viviendas donde cada unidad de convivencia ocupa una estancia privada y comparte con el resto de habitantes las zonas comunes de la casa. Es una opción muy frecuente en Europa, donde la edad de emancipación es bastante baja y un gran porcentaje de los hogares se forman por una o dos personas, muchos de ellos familias monoparentales. Esta modalidad supone, además de una reducción en los costes del alojamiento, una alternativa en la que compartir con otras personas parte de la vida cotidiana.

La tipología espacial a la que habitualmente responden estas viviendas comprende estancias amplias, que permiten que cada habitante mantenga cierto grado de independencia y cuente con un espacio personal que recoja las condiciones de comodidad e intimidad necesarias para su uso tanto de noche como de día. En cuanto a los espacios comunes, además de los habituales de una vivienda (cocina, comedor, estar...) que tienen un uso más exclusivos para los habitantes de la casa, es frecuente que se dediquen otros para actividades socioculturales y que suelen estar abiertos al barrio.

Esta modalidad puede combinar con el resto de las que veremos a continuación, y desarrollarse en una única casa, exenta o entremedianeras, o formar parte de un conjunto residencial o edificio donde existan más viviendas de la misma cooperativa, compartidas o independientes.

Es una tipología que no se vincula necesariamente a largos periodos de permanencia y suele presentarse bajo la modalidad de cooperativa de inquilinos o de cooperativa de gestión por inquilinos

Las 26 cooperativas de vivienda de Radical Routes son casas compartidas, y en algunos casos se componen por más de un inmueble, como el caso de Cornerstone que ocupa dos casas diferentes e la misma calle. Ningún grupo se constituye por más de 17 personas.

También los cuarteles de SUSI del Mietshäuser Syndikat se conforman por viviendas compartidas, aunque en este caso el proyecto lo conforman 255 personas distribuidas en 45 viviendas que cuentan en su mayoría con 5 o 6 estancias independientes.

En ambos casos se trata de cooperativas de inquilinos, es decir que las personas socias son co-propietarias del edificio pero alquilan su vivienda en régimen de alquiler.



Imagen 133. Cooperativa de vivienda Cornestone, en Leeds (UK) de Radical Routes. (1993) Salón Comunitario. Fuente: la autora, 2015



Imagen 134. Ídem. Cocina comunitaria. Fuente: la autora, 2015



Imagen 135. SUSI. Proyecto del Mietshäuser Syndikat en Friburgo (DE) (1993) . Terraza comunitaria de una de las viviendas. Fuente: la autora, 2015

Conjunto residencial.

Los conjuntos cooperativos pueden adoptar cualquiera de las tipologías habituales, y como en el resto de los casos, tenderán a optar por modelos de menor densidad - viviendas adosadas / pareadas / dispersas- en función de que se alejen de los núcleos urbanos, o bien de mayor densidad, con edificaciones de mayor altura entremedianeras o exentas, donde el valor del suelo aumenta o lo determina la trama urbana. Como hemos visto, tampoco faltan las rehabilitaciones de edificios con valor patrimonial en las zonas antiguas de las ciudades.



Imagen 136. Edificio exento del Proyecto residencial de Viena. Los espacios comunes se disponen en la cubierta, el sótano y la planta baja, donde además se ubican locales para actividades comerciales. Fuente: la autora, 2016



Imagen 137. Proyecto del edificio de la cooperativa Entrepatrios en Usera, Madrid. Fuente: Entrepatrios



Imagen 138. Cooperativa de vivienda Lilac (2013). Emplazamiento de los cinco bloques exentos, de dos y tres alturas, cinco de vivienda y uno central de espacios comunitarios -en la zona de acceso al conjunto-, entorno al estanque. Fuente: buro t5

Quando la cooperativa ocupa un único edificio, ya sea exento o entremedianeras, lo más común es que los espacios colectivos se sitúen en la planta baja y en la cubierta de este. Mientras que cuando el conjunto residencial se compone de varias edificaciones, las zonas comunes suelen situarse en uno o varios volúmenes independientes

Viviendas dispersas insertas en trama urbana

Es una modalidad en que las viviendas que forman parte de la cooperativa, se sitúan dispersas en una misma zona o barrio, entre otras viviendas que no forman parte de la cooperativa. Suele presentarse cuando en las zonas urbanas, como pueden ser los núcleos consolidados, no se encuentran edificaciones vacantes con el tamaño suficiente para la cooperativa que se quiere desarrollar, de forma que se adquieren distintas viviendas o edificios de viviendas en el mismo entorno. Esto permite además, que mediante la adquisición de nuevas edificaciones, la cooperativa pueda seguir creciendo en el tiempo y continuar sumando nuevos miembros.

Para los espacios comunes puede dedicarse una de las casas o edificaciones independientes, o bien distintos espacios distribuidos por cada una de las unidades.



Imagen 139. Cooperativa de vivienda Tangram. Calle por donde se distribuyen viviendas de la cooperativa. Fuente: Google Earth



Imagen 140. Ídem. Fuente: la autora, 2015



Imagen 141. Ídem. Casa comunitaria. Fuente: la autora, 2015



Imagen 142. Ídem. Jardín comunitario. Fuente: la autora, 2015

Barrios cooperativos

Los barrios cooperativos son agrupaciones de varias cooperativas con varios cientos de viviendas en un mismo territorio, de forma que se planifican y se construyen en conjunto. Además de potenciar la economía de escala, esto permite sumar mayores superficies para los equipamientos comunitarios, por lo que se consigue que haya más cantidad y variedad de los mismos. Cuando el barrio se ha situado en zonas carentes de algunos servicios dotacionales básicos en educación o sanidad, la escala del conjunto ha posibilitado construirlos y ponerlos a disposición no sólo de las cooperativas, sino de todos los vecinos del entorno. También se prevén espacios para locales de actividades comerciales.

En Uruguay se han realizado múltiples experiencias de barrios planificados a partir de la unión de varias cooperativas en un mismo territorio. Estos conjuntos, denominados como “Mesas” o “Zonas” según su modalidad, incluyen locales para actividades educativas, culturales, deportivas, sanitarias, sociales y comerciales.

La experiencia de Trabenco también constituye barrios cooperativos en sus dos fases mayores. Como arduos defensores de la educación, cada una de estas dos promociones se complementa con un colegio que todavía funcionan en régimen cooperativo y que han sido un

referente a nivel de innovación educativa¹⁴⁶.

El barrio intercooperativo Nuevo Amanecer (Mesa 1) se formó por la unión de 5 cooperativas con un total de 420 viviendas. Se construyó por ayuda mutua siguiendo una tipología edificatoria compuesta por tiras de viviendas dúplex adosadas. En algunas zonas se alcanzan las tres plantas de altura, dedicando la planta baja a vivienda en una planta o a locales comerciales. El conjunto incluye varios salones de usos múltiples, 22 locales comerciales, 5 oficinas, varias canchas deportivas, una guardería y una escuela. Todo el complejo está abierto a la zona, sin vallas ni cerramientos exteriores.



Imagen 143. Barrio intercooperativo Nuevo Amanecer (Mesa 1), construido por ayuda mutua (1971-1975). Emplazamiento. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofoto de Google Earth, 2015



Imagen 144. Ídem. Vista de hileras de viviendas duplex y calle peatonal. Fuente: la autora, 2015



Imagen 145. Ídem. Vista de hileras de viviendas duplex y calle para tráfico rodado. Fuente: la autora, 2015

146 Este tema ha sido objeto de una tesis doctoral realizada por Luís Pumares (2001): *Estudio de los factores que posibilitan la continuidad de un proyecto curricular global en un medio social determinado: Trabenco, 25 años de innovación educativa*.



Imagen 146. Ídem. Vista de hileras de viviendas en planta baja y viviendas dúplex en las dos superiores. Fuente: la autora, 2015



Imagen 147. Ídem. Vista de hileras de locales comerciales en planta baja y viviendas duplex en las dos superiores. Fuente: la autora, 2015

El complejo habitacional General Artigas (Mesa 2) se formado por la unión de varias cooperativas con un total de 400 viviendas. Se construye por ayuda mutua siguiendo una tipología edificatoria compuesta por tiras de viviendas dúplex adosadas. En algunas zonas se alcanzan las tres plantas de altura, dedicando la planta baja a vivienda en una planta o a locales comerciales. El conjunto incluye varios salones de usos múltiples, locales comerciales, oficinas, un complejo deportivo, una guardería, una biblioteca y una policlínica, además de zonas ajardinadas y de juegos infantiles. Las calles presentan un estado de conservación excelente, y abundan los elementos vegetales. Todo el complejo está abierto a la zona, sin vallas ni cerramientos exteriores.



Imagen 148. Complejo habitacional General Artigas (Mesa 2), Montevideo (UY). Emplazamiento. Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

Cooperativas de vivienda de tenencia colectiva



Imagen 149. Ídem.
Señalización del conjunto.
Fuente: la autora, 2015



Imagen 150. Ídem. Espacios exteriores e hilera al fondo con
locales comerciales en planta baja y viviendas duplex en las dos
superiores. Fuente: la autora, 2015



Imagen 151. Ídem. Calle peatonal entre hileras
de viviendas duplex (PB+1). Fuente: la autora,
2015



Imagen 152. Ídem. Calle para tráfico rodado
entre hileras de viviendas duplex (PB+1).
Fuente: la autora, 2015



Imagen 153. Ídem. Biblioteca. Fuente: la autora, 2015



Imagen 154. Ídem. Policlínica. Fuente:
la autora, 2015



Imagen 155. Ídem. Juegos infantiles. Fuente: la autora, 2015



Imagen 156. Ídem. Cancha deportiva. Fuente: la autora, 2015

El Conjunto intercooperativo Zona 1 se constituye por la unión de cinco cooperativas con un total de 710 viviendas. Este conjunto es parte del complejo habitacional José Pedro Varela, una propuesta urbanística con seis zonas y más de 4000 viviendas en total articuladas por un parque lineal donde se situarían los equipamientos colectivos. Finalmente sólo se realizaron tres Zonas: Z1, Z3 y Z6. El complejo se construye por ayuda mutua por personas socias trabajadoras de la construcción, lo que permitió subir en altura trabajando además con elementos prefabricados. Se trata de bloques lineales de PB+III niveles con viviendas desarrolladas en una sola planta. Los accesos se realizan por escaleras y galerías corridas abiertas al exterior. El conjunto cuenta con salón de usos múltiples, biblioteca, oficinas y locales comerciales.



Imagen 157. Conjunto intercooperativo Zona 1 del complejo habitacional José Pedro Varela de Montevideo (UY). Modalidad de ayuda mutua. Arquitectos N. Cubría, J. Di Paula, W. Kruk y equipo (1971-75) Fachada a jardín interior. Fuente: la autora, 2015



Imagen 158. Idem. Fachada y galerías de acceso a viviendas. Fuente: la autora, 2015



Imagen 159. Idem. Detalle de fachadas. Fuente: la autora, 2015

D. El espacio público, los locales para actividades sociales, culturales y económicas y la relación con el entorno

Los servicios y equipamientos colectivos son uno de los distintivos de identidad de las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva, ya que en base a la organización cooperativa con la que se cuenta desde el inicio, se pueden disponer los espacios para el uso comunitario que se requieran, apoyándose en la autogestión para su mantenimiento.

En el *Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*, con el objetivo de complejizar el tejido social, se apunta hacia la mejora de la oferta y el acceso de servicios y equipamientos en cada barrio, señalando como mejor opción la autogestión de los propios vecinos:

“En general, y en la mayor parte de los casos podríamos decir que la tendencia debería ser a equipamientos, servicios y dotaciones pequeños, autogestionados por los propios ciudadanos y distribuidos adecuadamente por el tejido urbano (sobre todo los de proximidad)”

Relación con el entorno

Tanto los espacios libres como los locales de actividades comunitarias, es habitual que queden abiertos al barrio, de forma que se genera un beneficio tanto para las personas socias de la cooperativa como para el resto de habitantes del entorno donde se ubica.

Espacios libres: el espacio de todos vs. el espacio de nadie

Es destacable en las cooperativas, el uso y el buen mantenimiento de los espacios libres. Cuando el terreno lo permite, se crean jardines y huertos que se conservan en excelentes condiciones. También abundan los parques infantiles

Habitualmente en las cooperativas estos espacios se proyectan y mantienen abiertos al entorno, como ámbito de relación vecinal y aportación a la construcción de ciudad. El mantenimiento se asegura por la organización cooperativa, que además vela por el buen uso de los mismos. Sin embargo, en los últimos años van apareciendo cada vez más rejas rodeando los contornos de los conjuntos habitacionales, en muchas ocasiones para evitar el vandalismo nocturno, más difícil de controlar, dejando las puertas abiertas durante el día. No obstante este fenómeno más propio de los “community” estadounidenses, no deja de denotar cierta pérdida del espíritu cooperativo.

Otros espacios exteriores destinados frecuente al uso común son las azoteas de los edificios, donde también pueden aparecer huertos y jardines, o ser habilitados como cine de verano.



Mesa 2. Conjunto intercooperativo, Montevideo (UY). Calle peatonal de acceso a viviendas. Todo el conjunto permanece abierto al entorno, sin cerramientos perimetrales. Fuente: la autora, 2015



Imagen 160. Vicman, Montevideo (UY). Espacios exteriores. Todo el conjunto permaneció durante décadas abierto al entorno, hasta los últimos años que se instaló un cerramiento perimetral. Fuente la autora, 2015



Imagen 161. Ídem. Fuente la autora, 2015



Imagen 162. Covimt 1, Montevideo (UY). Espacios exteriores. Fuente la autora, 2015



Imagen 163. Ídem. Fuente la autora, 2015



Imagen 164. Trabenco, Madrid (ES). Espacios exteriores abiertos al entorno. Fuente: la autora, 2015



Imagen 165. Ídem Fuente: la autora, 2015



Imagen 166. Lilac, Leeds (UK). Espacios exteriores, plataforma sobre el estanque. Fuente: White-desing



Imagen 167. Complejo Bulevar, Montevideo (UY). Espacios exteriores, juegos infantiles abiertos al entorno. Fuente: la autora, 2015



Imagen 168. Idem. Fuente: la autora, 2015



Imagen 169. Vicman, Montevideo (UY). Espacios exteriores, juegos infantiles. Fuente: la autora, 2015



Imagen 170. Mesa 2, Montevideo (UY). Espacios exteriores, juegos infantiles abiertos al entorno. Fuente: la autora, 2015



Imagen 171. SUSI. Friburgo (DE). Juegos infantiles autoconstruidos y abiertos al entorno. Fuente: la autora, 2015



Imagen 172. Ídem. Terraza de una de las viviendas. Fuente: la autora, 2015



Imagen 173. Jaureguiberry, Montevideo (UY). Patio comunitario. Fuente: la autora, 2015



Imagen 174. Proyecto residencial de Viena (AT). Azotea comunitaria con zona de comedor. Fuente: la autora, 2016



Imagen 175. Proyecto residencial de Viena (AT). Azotea ajardinada, comunitaria y con instalación para cine de verano. Fuente: la autora, 2016



Imagen 176. Sargfabrik, Viena (AT). Azotea ajardinada. Fuente: la autora, 2016



Imagen 177. Trabensol, Madrid (ES). Huerto colectivo. Fuente: la autora, 2015



Imagen 178. Proyecto residencial de Viena (AT). Huerto colectivo. Fuente: la autora, 2015

Espacios comunes

Los espacios comunes pueden variar mucho en superficie y programa de usos, en función del tamaño, las necesidades y los deseos del colectivo.

Lo mínimo con que se dotan las cooperativas de vivienda, es de un espacio o local social para las reuniones de los socios y la celebración de eventos. A partir de ahí, en función del tamaño de la cooperativa, del número de viviendas, de las necesidades funcionales del grupo y de la disposición de los socios a la convivencia, se seguirán incrementando las superficies, pudiendo llegar a complementarse con un amplio espectro de espacios para actividades sociales, culturales y deportivas, disponer locales para actividades comerciales e incluso incorporar dotaciones educativas y sanitarias cuando se precisaba en la zona y la escala lo permite.

Los espacios más habituales son: salón de usos múltiples -que puede tener incorporado un bar y un office-, biblioteca, gimnasio y locales para talleres, pero pueden aparecer otros usos como cines, sala de conciertos, guarderías, colegios, policlínicas... o cualquier otra función que el grupo decida.

Cuando el grupo se forma con necesidades y expectativas socio-habitacionales específicas, como pueden ser las derivadas de la edad avanzada, o del cuidado de los hijos, los conjuntos habitacionales se

dotan de espacios destinados a cubrir estos requerimientos. Encontramos en estos casos salas para fisioterapia, enfermería y asistencia médica, guarderías...

Los barrios cooperativos, como hemos visto anteriormente, tienen una escala que permite dedicar grandes superficies al uso colectivo, pudiendo suplir de esta manera algunas carencias dotacionales del entorno donde se insertan.

También es determinante cuando el grupo se conforma como comunidad intencional¹⁴⁷, lo que supone que se quiere compartir tiempo y espacios en la vida cotidiana más allá de los encuentros eventuales y la realización de actividades. En este caso la cocina y el comedor común son las estancias que cobran mayor importancia, ya que con mayor o menor periodicidad según el caso se comparte el almuerzo o la cena.

Los espacios comunes complementarios a los de las viviendas permiten que estas pueda reducir su tamaño respecto a las viviendas habituales, ya que algunos usos, especialmente los de carácter eventual, pueden derivarse a estos lugares.



Imagen 179. Trabensol, Madrid (ES) Comedor comunitario. Fuente: la autora, 2015

¹⁴⁷ El término comunidad intencional proviene del inglés *intencional community* y se refiere a “un grupo de personas las cuales eligen vivir en una comunidad, con unos propósitos comunes, trabajando cooperativamente para crear un estilo de vida que refleje el núcleo de sus valores compartidos. Estas personas pueden vivir juntas en un lugar rural, periurbano o urbano, compartiendo una sola residencia o un conjunto de viviendas” (Cohen, at Law, & Arkin, 1993)



Imagen 180. Ídem. Recepción. Fuente: la autora, 2015



Imagen 181. Ídem. Biblioteca. Fuente: la autora, 2015



Imagen 182. Ídem. Sala del silencio. Fuente: la autora, 2015



Imagen 183. Ídem. Taller. Fuente: la autora, 2015



Imagen 184. Ídem. Piscina terapéutica. Fuente: la autora, 2015



Imagen 185. Ídem. Gimnasio. Fuente: la autora, 2015



Imagen 186. Covine 5, Montevideo (UY). Salón comunal. Fuente: la autora, 2014



Imagen 187. Ídem. Interior del salón comunal.
Fuente: la autora, 2015



Imagen 188. Ídem. Salón comunal y cancha deportiva. Fuente: la autora, 2015



Imagen 189. Vicman, Montevideo (UY). Colegio. Fuente: la autora, 2015



Imagen 190. Ídem. Salón comunal. Fuente: la autora, 2015



Imagen 191. Ídem. Comedor comunitario.
Fuente: la autora, 2015



Imagen 192. Colegio Trabenco de Entrtevías. Construido por la cooperativa de vivienda y gestionado en régimen cooperativo



Imagen 193. Complejo Bulevar, Montevideo (UY). Espacio comunitario cubierto. A ambos lados se sitúan el resto de espacios colectivos. Fuente: la autora, 2015



Imagen 194. ídem. Salón de usos múltiples. Fuente: la autora, 2015



Imagen 195. ídem. Comisión de fomento. Fuente: la autora, 2015



Imagen 196. Cooperativa de vivienda Lilac, Leeds (UK), 2013. Bloque comunitario que alberga un gran comedor con cocina, habitación de usos múltiples, habitación de invitados, cuarto de lavadoras comunitario, cuarto de herramientas... Fuente: la autora, 2015



Imagen 197. Proyecto residencial de Viena (AT). Comedor y cocina comunitarios. Fuente: la autora, 2016



Imagen 198. Ídem. Biblioteca. Fuente:la autora, 2016



Imagen 199. Ídem. Zona infantil
Fuente:la autora, 2016



Imagen 200. Ídem. Sala de usos múltiples. Fuente:la autora, 2016



Imagen 201. Sargfabrik, Viena (AT). Sala de conciertos. Fuente:la autora, 2016

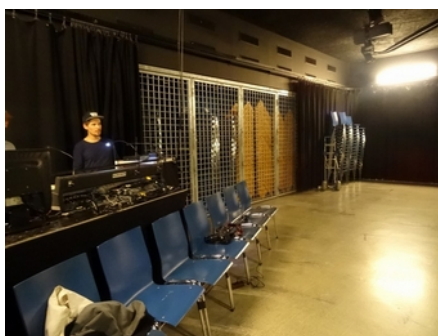


Imagen 202. Ídem. Fuente:la autora, 2016

Circulación y acceso a la vivienda

Es común en las cooperativas de tenencia colectiva, que en el diseño de los espacios de circulación y acceso a las viviendas, se procure favorecer las relaciones entre los vecinos, creando un ámbito que facilite los encuentros e invite a prolongarlos. Son por tanto frecuentes las escaleras y galerías corridas abiertas al espacio exterior común, lo que además genera más permeabilidad entre las unas y el otro, permite la comunicación visual y mejora el control social de estos ámbitos.



Imagen 203. Zona 1. Complejo José Pedro Varela, Montevideo (UY) Galerías en planta baja de acceso a viviendas. Fuente: la autora, 2015



Imagen 204. Ídem. Galerías exteriores de acceso a viviendas. Fuente: la autora, 2015



Imagen 205. Covine 5. Montevideo (UY). Galerías abiertas en planta primera, de acceso a viviendas duplex. Fuente: la autora, 2014



Imagen 206. Mesa 5. Montevideo (UY). Galerías abiertas en planta primera, de acceso a viviendas duplex. Fuente: la autora, 2015



Imagen 207. Mesa 1. Montevideo (UY). Galerías abiertas en planta primera, de acceso a viviendas dúplex. Fuente: la autora, 2015



Imagen 208. Mesa 2. Montevideo (UY). Galerías abiertas en planta primera, de acceso a viviendas dúplex. Fuente: la autora, 2015



Imagen 209. Complejo Bulevar, Montevideo (UY). Escaleras abiertas y exentas de acceso a zonas comunes. Fuente: la autora, 2015



Imagen 210. Ídem. Galería abierta de acceso a zonas comunes sobre espacios públicos exteriores. Fuente: la autora, 2015



Imagen 211. Jaureguierry, Montevideo (UY). Galería de acceso a viviendas de planta primera, abierta a fachada. Fuente: la autora, 2015



Imagen 212. Cooperativa de viviendas Jóvenes de Orcasitas, Madrid (ES). Galería corrida de acceso a viviendas, abierta al patio común. Fuente: la autora, 2013



Imagen 213. Idem. Fuente: la autora, 2013



Imagen 214. Proyecto residencial de Viena (AT). Distribuidor de acceso a viviendas. Tiene doble de ancho y huecos para facilitar la visualización el resto de niveles. Fuente: la autora, 2016



Imagen 215. Sargfabrik, Viena (AT). Galería superior de acceso a viviendas. Fuente: la autora, 2016

11.2. Optimizando el uso de los recursos

A. Calidad, adecuación y mantenimiento de la edificación

Las cooperativas de vivienda pueden promover a precios bastante más bajos que los del mercado, por una parte porque la autopromoción del conjunto habitacional, al eliminar los beneficios de los intermediarios, disminuye los costes de ejecución, y por otra porque la autogestión permite hacer un uso más eficiente de los recursos. Esto permite aumentar la calidad de la edificación respecto a otras promociones que tengan el mismo presupuesto.

Además la participación de los usuarios en el proceso de producción permite que haya una apropiación real de los espacios proyectados y que las viviendas sean adecuadas y asequibles a sus posibilidades económicas. Como consecuencia de ello, en las cooperativas no hay vivienda vacía, sino que por el contrario, es habitual que se encuentren con largas listas de espera de socios expectantes.

La organización colectiva consolidada, además favorece la conservación y el mantenimiento de los conjuntos habitacionales de forma permanente.

Como concluye la arquitecta e investigadora Marta Solanas en su tesis doctoral sobre las cooperativas de vivienda uruguayas¹⁴⁸:

“Con todo esto, los recursos económicos (públicos) destinados al sistema cooperativo se amplifican: la gestión y administración directa (autogestión) del presupuesto por los usuarios finales de los conjuntos habitacionales optimiza la inversión. Un resultado observado en este sentido es que en las cooperativas estudiadas, a las viviendas, locales y espacios libres se les da uso (no hay viviendas vacías) y que se mantienen y mejoran a lo largo del tiempo” (Solanas, 2016 : 526)

B. La eficiencia energética

La autopromoción también permite tomar decisiones sobre el proyecto del edificio que, aunque puedan implicar un mayor gasto en su ejecución, supondrán un gran ahorro durante la vida del edificio. Es el caso del empleo de materiales, sistemas constructivos e instalaciones que optimizan la eficiencia energética de los conjuntos residenciales. En la misma dirección, la propiedad y la organización colectivas facilitan la implementación de sistemas centralizados de instalaciones o de producción local de energía que, además de la reducción de los gastos, resultan más sostenibles ambientalmente.

148 Marta Solanas, 2016: *Las cooperativas de vivienda uruguayas como sistema de producción social del hábitat y autogestión de barrios*

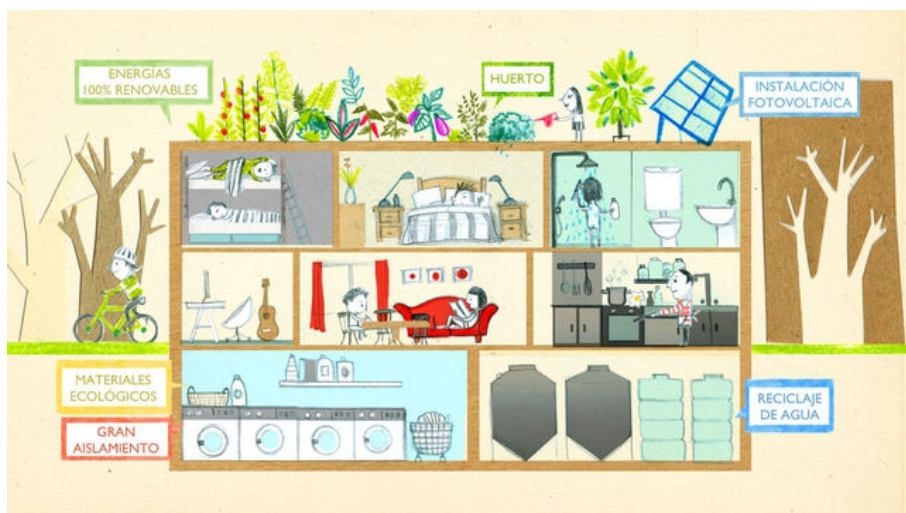


Imagen 216. Entrepatis, Madrid (ES). Propuesta de sostenibilidad ambiental del estudio de arquitectura sAtt

C. Compartir es bueno

Por otra parte la autogestión permite compartir recursos que habitualmente tenemos infrautilizados y/o multiplicados, con las implicaciones que esto tiene a nivel ambiental, económico y espacial. En muchas cooperativas se comparte el uso de herramientas, lavadoras o de coches, reduciendo considerablemente su proporción respecto al número de hogares. También es frecuente que los cuartos de invitados sean compartidos, de forma que no se pierda un espacio en cada vivienda para un uso eventual.

COCHES PARA VENIR DE MADRID

LA SEMANA DEL 1 DE JUNIO LOS QUE NECESITES COCHE PARA IR O VENIR MADRID, EN LUGAR DE LLAMAR A PEPA ROMAN (que no va a estar) APUNTAROS ESTA LISTA POR FAVOR

NOMBRE	DIA	HORA	PLAZAS	VOY A MADRID	VUELVO DE MADRID
Antonio	1	11:00	3		
Carlos	2	18:00	2		
David	3	17:00	3		
Diego	4	17:00	2		
Diego	5	17:00	2		
Diego	6	17:00	2		
Diego	7	17:00	2		
Diego	8	17:00	2		
Diego	9	17:00	2		
Diego	10	17:00	2		
Diego	11	17:00	2		
Diego	12	17:00	2		
Diego	13	17:00	2		
Diego	14	17:00	2		
Diego	15	17:00	2		
Diego	16	17:00	2		
Diego	17	17:00	2		
Diego	18	17:00	2		
Diego	19	17:00	2		
Diego	20	17:00	2		
Diego	21	17:00	2		
Diego	22	17:00	2		
Diego	23	17:00	2		
Diego	24	17:00	2		
Diego	25	17:00	2		
Diego	26	17:00	2		
Diego	27	17:00	2		
Diego	28	17:00	2		
Diego	29	17:00	2		
Diego	30	17:00	2		

Imagen 217. Trabensol, Madrid (ES). Tablilla para compartir coches en el panel de anuncios. Fuente: la autora, 2015

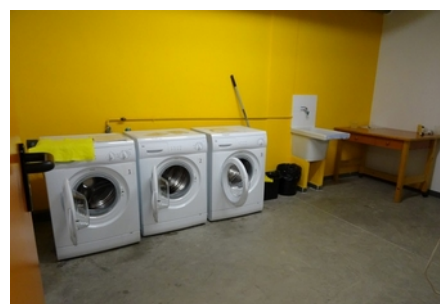


Imagen 218. Ídem. Cuarto de lavadoras compartidas. La cooperativa además cuenta con servicio propio de lavandería. Fuente: la autora, 2015



Imagen 219. Proyecto residencial de Viena (AT). Cuarto de bicicletas. En la cooperativa disponen de 8 coches para todos que comparten con una aplicación en el móvil. Con lo que ahorraron de garaje pudieron aumentar considerablemente los espacios comunes. Fuente: la autora, 2016

Imagen 220. Ídem. Taller de herramientas comunes. Fuente: la autora, 2016

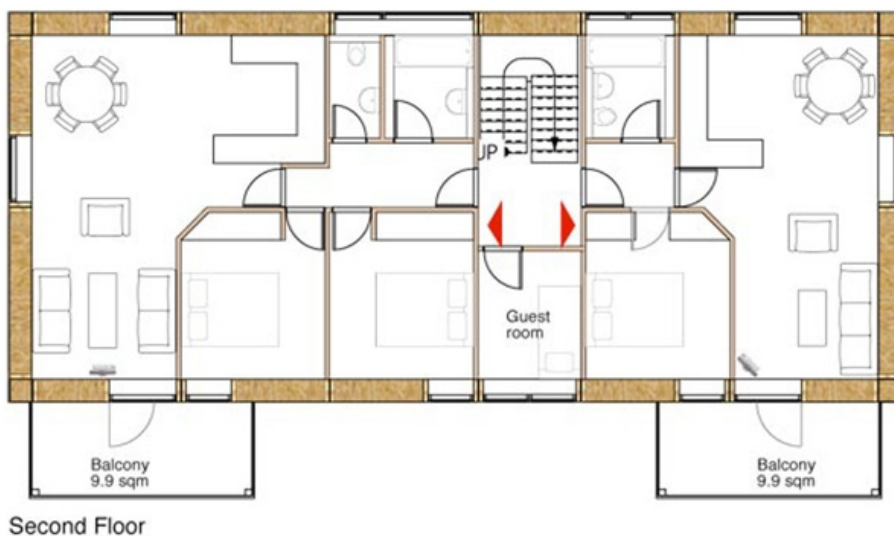
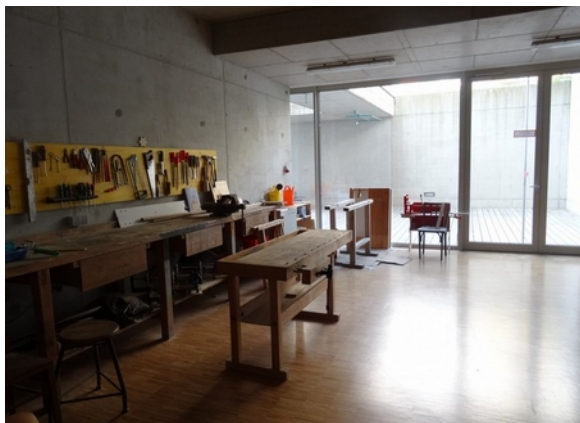


Imagen 221. Lilac, Leeds (UK). Planta de uno de los bloques. Cada uno de los 5 bloques de viviendas cuenta con su propio cuarto de invitados compartido. Fuente: la autora, 2015

D. Flexibilidad espacial / Movilidad residencial

Las unidades de convivencia actuales son diferentes a las de hace treinta años y por tanto también son distintas las necesidades espaciales. Estos cambios ponen en valor la participación de los usuarios en la definición del proyecto habitacional, cuestión que ampliamente incorporan las cooperativas. Sin embargo cada una de estas unidades de convivencia tendrá su propia evolución y sufrirá variaciones a lo largo del tiempo. Estos cambios pueden suponer tanto el aumento o disminución de las personas que la conforman como la necesidad de trasladarse por motivos laborales.

Como respuesta a los cambios en la composición del hogar, se trabaja sobre la necesaria flexibilidad espacial de las viviendas y sobre sus posibilidades de crecimiento, sobre todo en viviendas sociales que se construyen con dimensiones mínimas. Estos aspectos que también recogen algunas cooperativas¹⁴⁹, se ven complementados, gracias a la

¹⁴⁹ En las cooperativas de ayuda mutua, cuando es posible la modificación y/o ampliación de las viviendas, la actuación se puede realizar sin dificultad por los propios usuarios de las viviendas, que como autoconstructores se han capacitado durante la obra

propiedad y la organización colectiva, con la posibilidad de permutar viviendas entre las personas socias. Dentro de un mismo conjunto, se puede acceder a una mayor o menor superficie según las necesidades, o cambiar una vivienda de planta alta por una de planta baja cuando la edad lo requiera en inmuebles sin ascensores. En organizaciones de segundo grado que pueden contar con cooperativas asociadas en distintos barrios y en distintas ciudades la permutas además facilitan la movilidad laboral.

Apartamentos 2 dormitorios Living Grande

Ubicación		Número	Detalles
Block	Apto.	Teléfono	
G1	04	25254231	Permuta por 2 dorm living chico hasta ap. 06
H5	12	099-640154	Permuta por planta baja
F1	15	25253412	Traspaso. 091-321021
G1	15	25225078	Traspaso. 091-202450
H3	07	094-859484	Traspaso.
H4	08	25254133	Permuta por casa. 094-227166
C1	15	098-361660	Traspaso o permuta por más bajo
C1	11	099-112474	Traspaso.

Apartamentos 3 dormitorios Living Grande

Ubicación		Número	Detalles
Block	Apto.	Teléfono	
K1	14	25254467	Permuta por 2 dormitorios
E2	13	25254326	Permuta por 2 dorm living chico hasta ap. 10. 094-786341
B2	14	095-082902	Traspaso o permuta por 2 dorm.
B3	05	25224288	Permuta por 2 dorm living grande hasta ap.6. 098-357903
L1	13	25254375	Permuta por 2 o 3 dorm hasta apto. 6
H1	02	25224692	Traspaso. 094-751318

Imagen 222. Vicman, Montevideo (UY). Permutas y traspasos de viviendas en el panel de anuncios. Fuente: la autora, 2015

Capítulo 12: Estudio de caso: Las cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler



“La propia cooperativa¹⁵⁰ se proyecta en empresa(s) de economía social con capacidad de autoregulación en cuanto a los pagos de los alquileres, los tiempos estipulados de permanencia en la vivienda, el mantenimiento de los edificios, la realización de actividades socialmente útiles, el trato personalizado con cada uno de los cooperativistas, etc...Son estructuras, por tanto, colaboradoras, que introducen elementos, a la vez, de eficacia y de participación de los adjudicatarios, aminorando el gasto público en la administración de las viviendas, garantizando el mantenimiento de los edificios y estableciendo elementos de corresponsabilidad y sostenibilidad”
(Alguacil, 2004 :68)

“(...)Así por ejemplo, las cooperativas juveniles de viviendas en alquiler, donde además cuentan con muchos servicios en común auto-gestionados, pueden ser un ejemplo sobre como articular estas nuevas posibilidades para los jóvenes.¹⁵¹ Construir la ciudad y hacerla habitable debe partir de estas iniciativas ciudadanas que edifican intentos de integralidades desconcentradas” (R. Villasante, 1995 :118)

Imagen 223. Fachada del edificio que gestionó la Cooperativa Jóvenes de Orcasitas. Fuente: la autora, 2014

Imagen 224. Torre de la Colonia San José de Vallecas . Fachada a sur oeste. Fuente: la autora, 2014

150 Se refiere concretamente a las cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler de Madrid que tomamos como caso de estudio

151 La cita es del año en que los jóvenes cooperativistas comienzan a habitar las viviendas

12.1. Introducción

A finales de la década de los 60 , los barrios de trabajadores de la zona sur de Madrid se encontraban en condiciones muy precarias. Esto llevó a sus habitantes a organizarse en asociaciones de vecinos para reclamar su derecho a una vivienda digna y al acceso a los servicios urbanos en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. La lucha reivindicativa que llevaron adelante culminó cuando, con la llegada de la democracia, las Administraciones Públicas le dieron respuesta a las peticiones de la población, poniendo en marcha el proceso de Remodelación de Barrios por el que se construirían unas 40.000 viviendas, junto con las infraestructuras y equipamientos correspondientes.

En 1986, prácticamente finalizado el proceso de remodelación, los vecinos se encuentran de nuevo con el problema de la vivienda: la primera generación de jóvenes que había nacido allí y comenzaban a querer emanciparse. Este sector de la población se declaraba como insolvente aunque no marginal, por lo que no podía acceder a una vivienda en propiedad -ya fuese libre o protegida-, ni tampoco a una vivienda pública en alquiler, ya que por su escasez requerían que se reservaran para población aun con menores recursos. Además esta última se construía en zonas más alejadas de la ciudad, lo que les habría supuesto perder el fuerte arraigo que tenían en sus barrios.

Del proceso de remodelación y de la organización vecinal que fue capaz de ponerla en marcha, se mantiene la apuesta por lo público y la convicción de que la organización colectiva favorece el desarrollo personal y comunitario. Además es el momento del auge de las cooperativas de vivienda de la mano de los sindicatos y se comienza a desarrollar también el cooperativismo vecinal. Con todos esos elementos en juego, en la asociación del barrio de Orcasitas, surge la idea de conformar una Cooperativa Juvenil de Vivienda Pública en Alquiler.

Varios contactos con agentes políticos y técnicos permite configurar una Comisión de Trabajo intersectorial, en la que se le da forma a la propuesta y se diseñan los marcos políticos, reguladores y financieros que la posibilitan.

A partir del primer Plan de Vivienda Joven de la CAM, el IVIMA se convertiría en promotor de los inmuebles, cuya gestión cedería a la cooperativa. Ésta designa a los inquilinos entre sus socios -aunque la adjudicación definitiva corre a cargo de la Dirección General de Vivienda-, y se encarga del cobro de las rentas que reembolsa íntegramente al IVIMA, asumiendo de su cuenta los impagos, el mantenimiento y cualquier tipo de obra que precise el edificio. Los locales pueden ser alquilados a precio de mercado y pagados al IVIMA a precio protegido, pudiendo quedarse la cooperativa con la diferencia para financiar los costes de gestión.

Los términos del acuerdo deberían revisarse anualmente para

introducir las mejoras que se considerasen pertinentes.

Todo este proceso, que comenzó en la asociación de vecinos de Orcasur, se extendió luego por el resto de barrios del sur de Madrid, gracias al apoyo de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (en adelante FRAVM). Se llegaron a conformar 10 cooperativas juveniles que se agruparon en la Unión de Cooperativas de Vivienda Pública en Alquiler “la Forja”, de las cuales 8 llegaron a ser homologadas por la Dirección de la Juventud de la CAM. Sólo las cuatro primeras consiguieron colmatar el proceso y ser adjudicatarias de la cesión de la gestión de dos conjuntos residenciales que se construyeron expresamente para el desarrollo de estas experiencias. Una fue la Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas, que asumió la gestión de un inmueble de 134 viviendas con más de 1000 m² de locales de actividades sociales y comerciales, además de las plazas de aparcamiento correspondientes. A las otras tres las unieron en el Conjunto residencial denominado Colonia San José, en el Puente de Vallecas, que contaba con 364 viviendas y unos 5.000 m² entre los locales para actividades económicas y los de uso comunitario. Los resultados en cuanto a la gestión, el cobro de las rentas y el mantenimiento de los edificios, ha sido el mejor que el IVIMA haya podido conocer, sin embargo un cambio en el gobierno de la Comunidad de Madrid (en adelante CAM) hizo que se dejara de atender las experiencias en marcha y que se bloquearan las posibilidades de las que esperaban comenzar su propio proyecto.



Imagen 225. Situación de los barrios de Madrid donde se conformaron cooperativas juveniles, subrayados donde llegaron a realizarse. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de google earth



Imagen 226. Situación de los Conjuntos residenciales de Vallecas y de Orcasitas. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de google earth



Imagen 227. Emplazamiento del inmueble de Orcasitas. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de google earth



Imagen 228. Emplazamiento del conjunto residencial de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de google earth

12.2. Las fases del proceso

A. El contexto de partida: de la remodelación de barrios a las nuevas necesidades de vivienda de los jóvenes

La remodelación de Barrios de Madrid

Desde finales de los años 40 y principios de los 50, se van asentando en los barrios y poblaciones del sur de Madrid, familias procedentes de toda España, pero principalmente de Andalucía y Extremadura. Estas personas, que llegaban atraídas por las posibilidades laborales de la capital, participaron como mano de obra fundamental en la reconstrucción de Madrid. Sin embargo su situación residencial era absolutamente deficitaria, ya que seguían ocupando las chabolas que habían levantado cuando llegaron.

En busca de soluciones para los déficits habitacionales que padecían, y ante el temor de los efectos de los procesos especulativos que se estaban dando en la ciudad, la población comienza a organizarse por barrios en Asociaciones de Vecinos para hacer valer sus derechos. Como explicaba el entonces responsable de Vivienda de la FRAMV, Francisco Caño:

“La necesidad de hogares adecuados y dignos, la vivienda social, en alquiler, la remodelación de barrios y de miles de inmuebles inadecuados, la rehabilitación en las zonas más antiguas, la necesidad de erradicar el chabolismo y la infravivienda y sobre todo la especulación feroz de que fue objeto nuestra ciudad en las décadas de los 60 y 70, dando lugar a un crecimiento poco controlado por las administraciones públicas y a un parque de viviendas caras, de mala calidad y con escaso futuro, fueron las principales causas del nacimiento de cientos de Asociaciones de Vecinos en Madrid y en otras ciudades de España.” (Caño, 1998)

En el mismo sentido lo describe la periodista Maite Cabrerizo:

“Es en los barrios obreros, donde se puso de manifiesto el gran problema de la vivienda que, como ha demostrado la historia, ha sido base de todas reivindicaciones sociales y en definitiva, el origen de las asociaciones de vecinos” (Cabrerizo, 1998)

En los años 70' la población sale a la calle a reivindicar tanto su derecho a una vivienda digna, en un entorno saludable y provisto de equipamientos e infraestructuras, como su derecho a permanecer en los barrios donde muchos de ellos habían nacido y que ellos mismos habían generado y convertido en parte de la ciudad. Alguno de los lemas más comunes, como se aprecia en las siguientes imágenes de las manifestaciones de entonces, fueron:

“Nuestros padres emigraron, nosotros no”

“El barrio es nuestro”

“Tenemos derecho a un piso, o nos lo dan o lo cogemos”



Imagen 229. Manifestaciones de los movimientos vecinales de Madrid reclamando su derecho a vivienda y a permanecer en sus barrios de origen

Tras varios años de lucha y de presión política, los movimientos sociales consiguen que la administración destinara los fondos suficientes y pusiera en marcha el proceso para la remodelación de estos barrios. El programa comprendía la construcción de 40.000 viviendas de promoción pública que sustituirían a las chabolas donde se estaban alojando gran parte de los vecinos. Además tenía la particularidad de que, si lo habitual en este tipo de actuaciones era que se desplazase a la población hacia zonas más alejadas de la ciudad en busca de terrenos más baratos, gracias a los movimientos vecinales, se consiguió que la población permaneciera en sus barrios de origen, pudiendo mantener así sus relaciones y redes familiares y sociales.

La primera victoria la consiguió el barrio de Orcasitas frenando un plan urbanístico del propio Ministerio de Vivienda que implicaba la construcción de inmuebles y la expulsión de la población original. La lucha de los vecinos obtiene respuesta judicial en una sentencia del Tribunal Supremo de 1977 por la que se aprobaba un plan alternativo que impedía el desalojo de los vecinos y que incluía en su memoria de ejecución la participación “activa” del vecindario en el urbanismo del barrio¹⁵². (Urbán, 2007)

“Esta sentencia tenía carácter vinculante y los vecinos no podían ser expulsados de su barrio. Esta batalla fue un logro, no sólo para ese barrio, sino para todos aquellos afectados por el mismo problema. Incluso los vecinos pudieron participar de forma activa en el plan de remodelación del barrio, eligiendo a los técnicos, los materiales y sus características. Durante los años ochenta, se culmina el Programa de Remodelación de los Barrios, convirtiéndose Orcasitas en uno de los modelos europeos de transformación del espacio urbano y expresión de las demandas ciudadanas más importantes de Europa” (Urbán, 2007)

Pero tras los logros y aprendizajes obtenidos en las luchas vecinales y la organización consolidada en torno a sus asociaciones, a mediados de los ochenta, la población obrera de Madrid se enfrentan a un nuevo desafío: el alojamiento de la generación que había crecido durante el periodo de la remodelación y ahora estaba en edad de emanciparse (Lora; Solanas, 2014). Antonio Merchán, que era por entonces uno de los líderes vecinales del barrio de Orcasitas y uno de los promotores fundamentales de estas experiencias, expresa en este sentido:

“(…)No es fácil de olvidar cuándo los vecinos de Orcasitas, satisfechos por haber conseguido nuestras dignas viviendas, comenzamos a preocuparnos por las generaciones más próximas, era necesario empezar otra lucha para que nuestros hijos tuvieran acceso a una vivienda asequible a su posición socio-económica que permitiese, en una edad razonable, llevar a cabo su independencia” (Merchán, 1993;61)

La vivienda para jóvenes

Las políticas neoliberales que se fueron desarrollando durante las últimas décadas, afectaron en gran medida al sector de la vivienda, cuya promoción, como hemos visto con anterioridad, es considerada uno de los principales motores de la economía nacional. La acción pública en materia de vivienda se dirige básicamente hacia el fomento de la producción y de la propiedad individual, y si en 1950 la vivienda en alquiler suponía el 51,5% del parque de viviendas principales, en 1981 había descendido al 21%. Al mismo tiempo la vivienda secundaria y vacía pasaban del 5% a casi un 30% del parque

152 MARTIARENA, A (2017): “Orcasitas, 40 años del barrio diseñado por sus vecinos” *La vanguardia* 13/02/2017

total de viviendas.

La Ley Boyer de 1985 viene a incidir en esta estrategia mediante tres medidas fundamentales:

- La terciarización de los centros urbanos, permitiendo convertir viviendas en oficina, con el consiguiente aumento del precio del metro cuadrado
- La liberalización de la vivienda en alquiler, suprimiendo cualquier prórroga obligatoria de los nuevos contratos de arrendamiento y favoreciendo nuevamente el alza de los precios
- La desgravación fiscal indiscriminada para la compra de viviendas principales y no principales, que es una de las actuaciones más regresivas que se han aplicado en materia de vivienda, y que contribuye en gran medida al aumento del parque de viviendas secundarias y vacías.

Todo esto conlleva un mayor aumento de los precios de la vivienda libre, que se hace inaccesible para amplios sectores de población. En el municipio de Madrid la vivienda se encarece un 231% entre 1985 y 1990.

Por otra parte, con esta ola liberalizadora, la producción de vivienda libre se hace mucho más atractiva para los inversores que la vivienda protegida, cuyo proporción respecto al total disminuye del 42% en el periodo 84-87, a sólo un 16% entre los años 88-91¹⁵³. Además las que se promueven se destinan casi íntegramente a la venta, y por tanto a la *demandasolvente*, que es la que puede superar el nivel de ingresos establecido y demostrar cierta estabilidad laboral. El escaso porcentaje que se promueve en régimen de alquiler, se destina a la población con muy pocos recursos, y frecuentemente, buscando los suelos más baratos, se ubica en las zonas más aisladas y periféricas de las ciudades. Esta combinación de factores conlleva en muchas ocasiones que los barrios de vivienda pública acaben derivando en áreas marginales, cuya gestión posterior por las administraciones públicas se realiza con grandes dificultades y elevadas tasas de morosidad.

También los sindicatos promueven viviendas protegidas para sus afiliados, muchas a través de cooperativas en el momento de la construcción, para pasar posteriormente a propiedad individual. Pero estas irán igualmente dirigidas a cubrir la demanda solvente, es decir, familias con ingresos medios situados entre 3,5 y 5 veces el S.M.I¹⁵⁴

Sin embargo estas opciones de acceso a la vivienda no se adecuaban a las necesidades ni a las posibilidades de un amplio sector de la

153 Fuente: Datos CSCAE en (Vergés Escuin, 2005)

154 Salario Mínimo Interprofesional, actualmente sustituido por el *Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)*

población. En los años 80, la población más joven se veía afectada por altas tasas de desempleo y de precariedad laboral, en un contexto de crisis económica y de impulso definitivo del modelo neoliberal.

El 47,76 % de la población de la CAM era menor de 30 años, de los cuales un 24,64 % -en total 1.178.031 personas- estaban entre los 15 y los 30 años. Por tener una referencia, en 2014 esas cifras bajan al 31,41 % en el primer caso y a 15,72 % en el segundo¹⁵⁵.

Los datos de desempleo y de trabajo precario son relevantes en este sector de la población, con el 52 % de la población en paro por debajo de los 25 años y un 89 % de contratos laborales de carácter temporal. De las personas demandantes de vivienda, el 53 % tiene menos de 30 años y el 75 % menos de 35, y a nivel económico, casi la mitad del total están por debajo de 2 veces el S.M.I. y el 72 % por debajo de 2,5 S.M.I.¹⁵⁶

Desde las asociaciones de vecinos, coordinadas a través de la FRAVM, se reivindica a las administraciones, que para facilitar el acceso a la vivienda de la población más joven, es necesario generar vivienda pública y apostar por el régimen de alquiler. También se pide la derogación del Decreto Boyer y la penalización de la vivienda vacía.

B. Fase de promoción: La gestación de una idea: sumando organización vecinal con vivienda pública en alquiler



Imagen 230. Vistas de Madrid desde una vivienda de la torres de Vallecas. Fuente: la autora, 2014

A finales de los 80' en Madrid, al igual que ocurre en la actualidad, a la hora de acceder a una vivienda existía un vacío entre la compra en propiedad y la vivienda protegida en alquiler. Para la adquisición de una vivienda, aun en el caso de que fuera protegida, se requería cierta solvencia económica y además tener capacidad de

155 Fuente: Censos de Población y Padrones municipales. Instituto Nacional de Estadística.

156 Fuente: Vivienda Joven en Alquiler, Documento preparado por Rocío Hoces para la FRAVM

endeudamiento, mientras que la vivienda pública era tan escasa que quedaba reservada a la población con menos recursos, habitualmente con problemas de exclusión social o en riesgo de estarlo.

Los jóvenes del barrio de Orcasitas no se encontraban ni en un grupo ni en el otro. Se consideran demanda insolvente no marginal, para la que hasta entonces no había ningún programa adecuado, ya que no tenían tanto dinero como para comprarse una vivienda en propiedad, ni eran tan pobres como para acceder al alquiler social.

“Somos conscientes de nuestras carencias. Somos *insolventes*, pero no *pobres de solemnidad*. Somos jóvenes con muchos problemas, pero sin grandes *dramas* personales. No ofrecemos una estabilidad económica. Con este *curriculum vitae* tenemos la sensación, cuando acudimos a buscar soluciones al problema de la vivienda, de ser en lugar de *ciudadanos-medios, medio-ciudadanos*” (Merchán H., 1991)

Tras la remodelación del barrio habían quedado dos solares de titularidad municipal y sonaba la posibilidad de que se realizara un Plan de Viviendas para Jóvenes de la CAM donde cobraría peso la vivienda en alquiler. El cooperativismo vecinal está en sus inicios, aunque las cooperativas conformadas por los sindicatos, como la PSV, se encuentran en pleno desarrollo.

Cuando en 1986 se produce la primera reunión entre los jóvenes de Orcasur y Santa María la Reina, asiste el líder vecinal y presidente de la Asociación de Vecinos de Orcasitas, Antonio Merchán, y propone la constitución de una cooperativa de viviendas públicas en régimen de alquiler. De esta reunión se formarían dos grupos, los que se acogieron a la propuesta y los que seguían prefiriendo el acceso en propiedad.



Imagen 231. Placa en agradecimiento a Antonio Merchán en la Cooperativa Jóvenes de Orcasitas.
Fuente : la autora, 2014

El primer grupo, tras mantener varias reuniones, comienza a redactar los estatutos para la inscripción de la cooperativa, a la vez que se inician los contactos con distintos organismos públicos de la Comunidad de Madrid.

Entonces estaba de presidente Joaquín Leguina del PSOE, con el que Antonio Merchán, que también era militante socialista y había pasado por todo el proceso para la remodelación de barrios, mantenía cierta cercanía. Leguina había entrado en 1983 y permanecería hasta 1995, momento en que se entregaron las viviendas a las cooperativas. Como Gerente del IVIMA estuvo hasta 1993 Miguel Ángel Pascual, que era vecino y fue fundador y primer presidente de la Asociación de Vecinos del Pozo del Tío Raimundo, cargo que ocupó desde 1975 a 1986. Este barrio de casitas bajas y chabolas, fue uno de los que lucharon y lograron el programa de remodelación, por lo que Pascual había pasado por todo este proceso desde dentro. Como asesor suyo tenía al arquitecto Ramón de la Mata, que entró en el IVIMA en 1980 y también había seguido muy de cerca la remodelación de los barrios de la zona sur. Esto le permitió entrar en contacto con Mariano Calle, uno de los arquitectos que trabajó en estos proyectos, fundamentalmente en el barrio de Orcasitas. La labor que realizó entonces el técnico desde el propio barrio e inserto en las asambleas vecinales, le serviría después para asesorar al grupo de la cooperativa de Orcasitas e incorporar la participación de los vecinos en el diseño del proyecto del conjunto residencial.



Imagen 232. El líder vecinal de Orcasitas, Antonio Merchán, junto con Ramón de la Mata, el que fuera asesor del gerente del IVIMA, en el patio de la cooperativa Jóvenes de Orcasitas. Fuente: la autora, 2014

A través de Ramón de la Mata y de Mariano Calle se le hace llegar la idea a Joaquín Leguina, quien le da instrucciones a Miguel Ángel Pascual para que fuera adelante con la idea. Esto, como nos comenta un habitante de Orcasitas, causó el asombro de otros políticos de la oposición como Esperanza Aguirre, qué no entendía cómo *“unos chicos de Orcasitas, sin estudios ni nada, iban a gestionar un bloque de vivienda social”*

Se constituye una Comisión de Trabajo tripartita, formada por representantes de la Dirección General de la Juventud, del IVIMA y de la Cooperativa de Vivienda Jóvenes de Orcasitas, que será el

espacio donde se continuará definiendo el proyecto y dónde se negociarán todos los términos de los convenios. Pero además, estando en elaboración el Plan de Juventud 1990-92 de la CAM, que por primera vez incluiría un Plan de Viviendas Joven, se le encarga a la comisión el desarrollo de un apartado relativo a las cooperativas juveniles para ser incorporado en el mismo. (Calle Rebolledo, 1993 : 70)

Mientras desde la FRAVM, se encargan de difundir el proyecto por otras asociaciones de vecinos. En Octubre de 1989 la Asociación de Vecinos Los Pinos de San Agustín de Palomeras, en Vallecas, tras ponerse en contacto con la de Orcasitas para conocer bien el proyecto, decide poner en marcha su propia cooperativa: Cojuvipal. Un grupo de unas 25 personas se moviliza y comienzan a pegar los primeros carteles, abriendo el periodo de inscripción con una aportación de 2.000 pesetas por solicitante. La respuesta vecinal supera las expectativas y en poco tiempo los inscritos son 235. En 1990 se legaliza la situación y se sube la aportación a 10.000 pesetas. (Cabrerizo & Manzano, 1998 :67)

Le siguieron la Cooperativa Jovensur, adscrita a la Asociación de Vecinos de Sandi, también de Vallecas, y la Cooperativa Arganzuela Joven; y tras estas vinieron las demás: La Cooperativa San Fermín Joven; Covialca Joven, de Carabanchel; La Cooperativa Jóvenes de Manoteras; Covalqui; La Cooperativa Domus Área de Aranjuez; y Cojuval de Leganés.

C. Fase de planificación: La elaboración de los marcos jurídicos y financieros y la redacción de los proyectos

El respaldo político a la propuesta que se estaba elaborando aparece oficialmente cuando en diciembre de 1989 se aprueba el primer Plan de Vivienda Joven 1990-92 de la CAM, que recoge como actuación a incentivar el estímulo y promoción de cooperativas juveniles de viviendas.

Sin embargo, el Plan no dota la medida de asignación presupuestaria, ni tampoco desarrolla un marco normativo para estas tipologías de acceso a la vivienda, por lo que durante esta fase se trabajará sobre las posibilidades de financiación y la elaboración del marco jurídico que hicieran viable la propuesta. Además son necesarias modificaciones en el planeamiento urbanísticos para la obtención de los solares y se comienza el trabajo sobre los proyectos de edificación.

Aunque inicialmente estaba previsto que la cooperativa asumiese a su cargo la mayor parte de la financiación, la negativa de las entidades bancarias a facilitarles el crédito por falta de solvencia, hizo que fuera la Administración Pública quien tuviera que sufragar todo el coste de la operación. Para ello el IVIMA cuenta con líneas de financiación estatales, que luego sufrirían algún atasco produciendo largos retrasos en las promociones.

Mientras, en la comisión de trabajo, se continua con la elaboración de los convenios de cesión que regirán el marco de relación y de derechos y deberes entre las partes contratantes, y se desarrolla la regulación del acceso colectivo a la vivienda protegida, que hasta el momento sólo era posible de forma individual a través de los registros de demandantes municipales. Para salvar esto se firma un convenio de colaboración entre las consejerías implicadas, en el que se define la demanda estructurada y se supedita a que las cooperativas y sus miembros cumplan una serie de condiciones para ser homologadas, eximiéndolas de las exigidas a la demanda individual.

En estos momentos se está trabajando sobre la promoción de dos primeras experiencias, destinadas a las cuatro primeras cooperativas conformadas: Una en Orcasitas para la Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas, que albergaría 134 viviendas; y otra bastante mayor en el Puente de Vallecas, dotada de 364 viviendas, que se adjudicaría a las otras tres, la Cooperativa Cojuvial - Los Pinos de San Agustín, la Cooperativa Jovensur y la Cooperativa Arganzuela Joven.

En cuanto a la elaboración de los proyectos cada promoción se resuelve de forma diferente. La cooperativa de Orcasita venía trabajando desde el principio con el arquitecto Mariano Calle, al que habían contratado inicialmente a su cargo incluso antes de tener el compromiso con el IVIMA. Para ellos era un técnico de confianza, al que conocían de antemano porque estuvo trabajando con la asociación de vecinos durante todo el proceso de remodelación del barrio. Esta experiencia de discusión y debate sobre los proyectos, se trasladó también al edificio de Orcasitas, donde los vecinos pudieron participar de forma asamblearia y a través de las comisiones en el diseño y el uso de los espacios que se iban a construir.

La contratación del proyecto de Vallecas se realizó mediante un concurso internacional que ganó el estudio de José Antonio Martínez la Peña y Elías Torres. En este caso los socios de la cooperativa no mantuvieron ningún contacto con los arquitectos.

Pero si estaba previsto que el inicio de las obras se produjera a principios de 1991, el retraso de la financiación y algún cambio que hubo que realizar en el planeamiento urbanístico, hizo que no pudieran comenzar hasta enero de 1993. Durante este tiempo las cooperativas continúan intentando fomentar el modelo e implicar en mayor medida a las administraciones y otros agentes sociales. En Noviembre de 1991 tres de las cooperativas participan exponiendo sus propuestas en las jornadas intersectoriales sobre Vivienda y Juventud que organizó el Grupo Larcobi. Comparten cartel con los responsables de las Administraciones Públicas en vivienda y en políticas de juventud, tanto a nivel estatal, como autonómico y municipal, así como con directivos del Banco Hipotecario y de Caja Madrid y con reconocidos investigadores sobre el tema.

D. Fase de construcción

Superados los atascos financieros, las obras de edificación de la Colonia San José de Vallecas comienzan en enero de 1993 y las de Orcasitas en mayo del mismo año. Se prolongarán hasta finales de 1994.



Imagen 233. Joaquín Leguina en la colocación de la primera piedra del inmueble de Orcasitas el 14 de mayo de 1993. Fuente: Uly Martín en El País de Madrid 17/05/1995



Imagen 234. Solar del inmueble de Orcasitas. Fuente: (Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas, 1993)

Sin embargo, de las diez cooperativas que se constituyeron inicialmente, sólo estaban comprometidas y en marcha las 134 viviendas que se comenzaban a construir en Orcasitas y las 364 de Vallecas, además de una promoción de autoconstrucción que desarrollaría la cooperativa Domus Aurea, pero en la que se accedía a las viviendas en régimen de propiedad individual.

El proceso se estaba ralentizando mucho y aun permanecen sin saber

nada de su futuro las cinco cooperativas restantes: Covialca Joven, de Carabanchel; La Cooperativa Jóvenes de Manoteras; Jóvenes de Villaverde-Pueblo Unido, Cojuval de Leganés y San Fermín Joven. Esta última, con el apoyo de todas las demás y de la FRAVM, convoca en mayo de 1993 una acampada reivindicativa en el propio barrio para “reclamar de los poderes públicos viviendas en alquiler para jóvenes y apoyo institucional a las Cooperativas Juveniles de Gestión de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler”¹⁵⁷. Durante el día de la celebración se desarrollaría una mesa redonda para tratar el tema reivindicado, además de la presentación al barrio de la propia cooperativa, y de otras actividades de tipo lúdico como pasacalles, actuación de charangas, etc...

Tras esto la FRAVM firma en Octubre de 1993 un Acuerdo de Colaboración con la Consejería de Política Territorial de la CAM, mediante el cual se compromete, entre otras cosas, a estructurar y organizar la demanda de vivienda social a través de las Asociaciones de Vecinos, a fomentar el cooperativismo vecinal y participativo y a potenciar la constitución de Cooperativas de Gestión Juveniles para optar a vivienda pública en alquiler. Por su parte la Consejería se comprometía a establecer una relación preferente con la FRAVM y apoyar su participación en los planes de vivienda.

Un mes después, en noviembre del mismo año, se publica en el BOCM la orden con la homologación oficial¹⁵⁸ de 5 de las cooperativas: Arganzuela Joven, Cojuvupal, Covalgui, Domus Aurea y Joven Sur. Una segunda orden con la homologación de otras tres, no se publicaría hasta junio de 1995.

En 1994 se constituiría la Unión de Cooperativas Juveniles de Gestión de Vivienda en alquiler “La Forja”, que agrupará a las 10 cooperativas conformadas para sumar fuerzas en el impulso y desarrollo del modelo

Además de las actividades reivindicativas, las cooperativas continuaban con las de comunicación, participando en cuanta jornada surgiera vinculada al acceso a la vivienda, los jóvenes y el alquiler. En noviembre de 1994 la FRAVM presenta la ponencia “Las cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler, una alternativa posible” en las Jornadas de Vivienda en alquiler Avanzando Soluciones celebradas en Leganés

A final de ese mismo año, el rey visita el edificio de Vallecas a punto de ser entregadas las llaves de las viviendas.

157 Carta de Maria Soledad Fonseca, Presidenta de la Soc. Coop. San Fermín Joven, dirigida a distintas autoridades públicas y técnicos de la CAM: Joaquín Leguina, presidente de la CAM; Félix Palomo y Arturo González, de la Dirección General de la Juventud; Milagros Calle, Directora General de Vivienda; Luis Gómez, del IVIMA.

158 ORDEN 1521/1993, de 8 de noviembre, del Consejero de Educación y Cultura, por la que se homologan las Cooperativas Juveniles de Viviendas.



Imagen 235. Los reyes de España inaugurando la torre de la colonia San José en Diciembre de 1994. Fuente: (Cabrerizo & Manzano, 1998)

E. La fase de distribución: La asignación de las viviendas

Los criterios para la asignación de viviendas se definieron conjuntamente entre la Dirección de Vivienda y las cooperativas. Se determinó que las personas socias elegirían su vivienda según el orden de inscripción, con la salvedad de que se daría prioridad a las familias con hijos para las viviendas de tres dormitorios.

F. La fase de uso: El inicio del fin

≡ EL PAÍS

MADRID

El coloso del sur ya tiene inquilinos

Tres cooperativas juveniles estrenan 364 pisos baratos de alquiler

Imagen 236. Titular del periódico *El País* en la Edición de Madrid el 27/03/1995

“El coloso del sur, en el vallecano cerro de San José del Olivar, ya tiene inquilinos. Desde hace un mes, 364 veinteañeros viven en este bloque de pisos baratos de alquiler, el primero que la Comunidad de Madrid -que lo construyó- ha cedido para su gestión a cooperativas de vivienda joven. Las tres cooperativas, Cojuvial, Jovensur y Arganzuela Joven, vinculadas a asociaciones de vecinos, se encargarán del mantenimiento de la barriada -formada por los 256 pisos del rascacielos y 108 viviendas de dos plantas en hilera-, de cobrar las rentas y de poner en marcha empresas de economía social en los locales comerciales. Una *república joven* visitada por un Rey, Juan Carlos I, durante su recorrido de diciembre por los barrios del sur, y proyectada por los arquitectos catalanes Elías Torres y

Juan Antonio Martínez Lapeña¹⁵⁹

En Marzo de 1995 los cooperativistas de la Colonia San José entran a ocupar sus viviendas, aunque el convenio con el IVIMA, al igual que el de Orcasitas, no quedaría oficialmente firmado hasta el mes de mayo. Según este convenio, las cooperativas asumirían durante 10 años -prorrogables- la gestión de los edificios según las condiciones que en él se establecían, pero teniendo en cuenta la condición de experiencia piloto y su carácter experimental, estas condiciones debían ser revisadas anualmente entre las partes, de forma que se pudieran ajustar en las cuestiones que la práctica aconsejase.



Imagen 237. Fachada interior de la Colonia San José, en Vallecas. Fuente: la autora, 2013

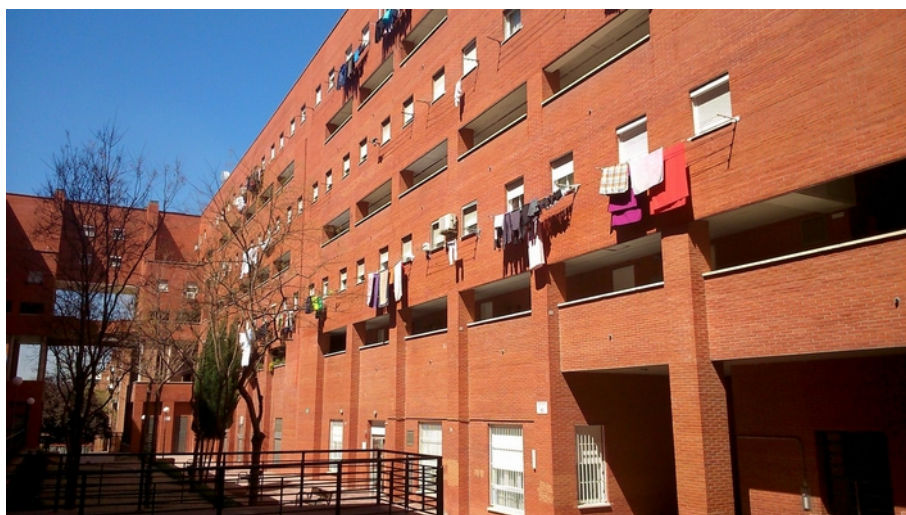


Imagen 238. Fachada interior del inmueble de Orcasitas. Fuente: la autora, 2013

Sin embargo, en junio de ese mismo año ocurriría algo determinante para el desarrollo de estas primeras experiencias y de las que estaban por venir: El PP gana las elecciones a la Comunidad de Madrid al PSOE, y Joaquín Leguina es sustituido por Alberto Ruíz Gallardón en la presidencia. El nuevo gobierno identifica el programa con las políticas del anterior y le hace el vacío, cerrando todo diálogo con las cooperativas, tanto las que estaban en marcha como las que

159 El País de Madrid, Begoña Gutiérrez. 27/03/1995

quedaban a la espera

Los problemas mayores en la gestión surgieron por los impagos de algunos inquilinos y por las dificultades en el alquiler de los locales de Vallecas. Por una parte, estaban las personas socias que pudiendo pagar la renta, decidían no hacerlo. Por otra parte, los locales comerciales previstos en Vallecas tenían poca demanda, y aunque no se podían alquilar, el IVIMA exigía el ingreso de las rentas correspondientes. Además estaban los casos de irregularidades en las viviendas, cuyos adjudicatarios no se habían ido a vivir y mantenían vacía o habían subarrendado. Todo esto se lo transmitían las cooperativas al IVIMA, que era quien tenía la potestad para actuar, sin embargo este no hacía nada al respecto. La Administración tampoco se prestó a realizar las reuniones establecidas para revisar e intentar solventar aquellas cuestiones que no estuviesen funcionando adecuadamente, a pesar de que las cooperativas presentaban anualmente su memoria de gestión donde recogían los problemas que les iban surgiendo.

La relación con el IVIMA nos duró un año, y los 10 siguientes fue penoso, cuando salió del gobierno el PSOE y entró el PP...
(Habitante de la Colonia San José, 2014)

Igualmente, se hizo caso omiso de las reivindicaciones de las cooperativas que, incluso estando ya homologadas, esperaban ser adjudicatarias de nuevas promociones.

“La buena gestión que estamos realizando las cooperativas de jóvenes en los barrios de Orcasitas y Vallecas, con un 0% de morosidad en el cobro de los alquileres, la conservación del patrimonio público y la amortización de la promoción de viviendas no parecen interesar al nuevo gerente del IVIMA ni a la Consejería de Obras Públicas, actitud que nos asombró dado el momento actual de la vivienda y la situación penosa de la vivienda pública. Gracias al Decreto Ley de financiación 96-99 se podrían construir viviendas con un coste bajo para la administración que se rentabilizarían, siendo una salida para muchos jóvenes que en estos momentos se encuentran en una situación dramática”¹⁶⁰

El Plan de Vivienda Joven en marcha queda interrumpido, y tal como denuncian desde la FRAVM, el propio IVIMA impide que se desarrollen las promociones de Leganés y Cosladas a pesar de haber logrado el acuerdo con los Ayuntamientos.

“(…) Desde mayo de 1995, en que se lograron las promociones de Vallecas y Orcasur, pese a las numerosas gestiones, acciones, movilizaciones, etc., el Plan de Vivienda Joven aprobado unánimemente por la Asamblea de Madrid no se

160 Extracto del escrito que en noviembre de 1996 dirigen al presidente de la CAM, cada una de las cooperativas de La forja, denunciando la desatención que estaban sufriendo y demandando una reunión donde se pudiera plantear su desarrollo próximo y futuro. Estas reclamaciones quedan así mismo totalmente suscritas por la FRAVM.

continuó ejecutando, e incluso el IVIMA impidió la cesión en arrendamiento a las cooperativas juveniles de Leganés y Coslada de sendas promociones en estos municipios no obstante el acuerdo de los respectivos ayuntamientos” (FRAVM & Covijo, 2004 :2)

Pasado los 10 años fijados, a los inquilinos de la Colonia San José se les ofrece la compra de las viviendas por unos precios muy ventajosos. Había algunos miembros que desde el inicio buscaban la propiedad de las viviendas, pero además, los problemas de gestión que estaban teniendo, a los que el IVIMA se negaba a responder, junto con el miedo a no poder mantener las condiciones del alquiler que tenían en ese momento, hizo que mayoritariamente aceptaran. A los socios de Orcasitas se les prorroga otros 5 años el contrato, tras lo cual también se les propone la misma oferta. Las cooperativas hacen una encuesta entre los vecinos en la que el 80 % se muestra favorable a esta opción. Algunos, al igual que en Vallecas, ya lo pretendían desde el inicio, y otros también ante el temor de acabar siendo inquilinos de los fondos buitres, a los que la Comunidad de Madrid le estaba vendiendo las viviendas de titularidad pública. En Orcasitas sólo 10 o 15 viviendas siguen siendo de la administración y permanecen en régimen de alquiler, gestionadas por una UTE. Según nos transmitieron las vecinas, desde que se acabó la cesión, en 2005 en el caso de Vallecas y en 2010 en el de Orcasitas, hasta julio de 2015, el IVIMA no ha pagado sus cuotas de comunidad ni por estas viviendas, ni por los locales que también pasaron a estar bajo su gestión, aunque tras una sentencia judicial se ha reconocido la deuda.

G. La extensión del modelo

La experiencia de las cooperativas en marcha se comienza a conocer fuera de la Comunidad de Madrid y despierta el interés de los jóvenes y de las Administraciones públicas de otros territorios, como el Principado de Asturias y la ciudad de Gijón.

“En el año 96, contando con la experiencia de la cooperativa La Forja y conscientes de la crisis de acceso a la vivienda que sufría y sufre hoy en día la juventud, una serie de jóvenes provenientes de distintas asociaciones y movimientos juveniles asturianos promovieron e impulsaron, apoyados por los Consejos de Moceda d'Asturies y Xixón, una cooperativa de gestión de vivienda pública en alquiler, ya que consideraban que, de todos los proyectos que se se estaban desarrollando en el resto del estado español en materia de vivienda juvenil, éste era el más adecuado (...)” (L'Abellugu Cooperativa, 2003)

En el año 98 se constituyó oficialmente la “Cooperativa de Vivienda Joven en Alquiler L'Abellugu, S.Coop”, la cual estuvo colaborando conjuntamente con la Administración Regional y con el Ayuntamiento de Gijón, en el estudio de viabilidad jurídica y económica para la implementación de un modelo similar en Asturias. Además participó y dirigió diversas jornadas sobre el tema,

entre ellas las I Jornadas sobre el Cooperativismo de Gestión de Vivienda realizadas en Gijón en mayo de 1998. Sin embargo, a pesar de que los estudios realizados fueron muy favorables, y que la cooperativa estuvo durante varios años intentando sacar adelante el proyecto, no hubo suficiente voluntad política para poner en marcha esta experiencia. (L'Abellugu Cooperativa, 2003)

También se hizo eco de la propuesta el Consejo de la Juventud de España, que realizó un Estudio sobre la viabilidad del cooperativismo juvenil de gestión de vivienda pública en España, que a pesar de resultar igualmente favorable, tampoco trascendió. (Consejo de la Juventud de España, n.d.)

En 2001 se constituye COVIJO una nueva cooperativa en el barrio madrileño de Adelfas. El grupo que la conforma se vincula al Proyecto Alternativo Urbanístico (PUA), de la Red Local del Retiro que se integraba por distintos colectivos del distrito. El PUA se presentó a la Administración para que tuvieran en cuenta sus propuestas a la hora de acometer el planeamiento que afectaba al barrio. (FRAVM & COVIJO, 2004)

Esta cooperativa estuvo más de 10 años luchando por el resurgimiento del modelo, sin embargo no obtuvo el resultado perseguido. En 2014 ya estaba en trámites de disolución.

“El estudio que se hizo desde las cooperativas decía que con lo que pagábamos de alquiler cubríamos el importe del crédito que el IVIMA pidió para construir. Nosotros hemos pagado todos los meses y hemos cubierto el mantenimiento, con eso se podría haber hecho otra promoción. Había grupos en Madrid que se interesaron por esta historia, pero con los que gobernaban no se hizo nada” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

Durante algún tiempo varios políticos estuvieron defendiendo las virtudes del modelo, incluso María Antonia Trujillo, siendo Ministra de Vivienda, propuso en 2005 que “las cooperativas gestionen el alquiler de vivienda pública”¹⁶¹. Pero a pesar de que el mismo IVIMA manifestó que fueron las experiencias que demostraron una mejor gestión del parque público, ninguna administración pública volvió a apoyar su desarrollo.

161 El País 15/11/2005

12.3. Los elementos del modelo

A. El marco político

La voluntad política inicial hace que se constituya una mesa de trabajo intersectorial donde se articula y pone a trabajar de forma coordinada a las diferentes partes implicadas en el proceso: la administración, que a su vez contempla el trabajo interinstitucional de la Dirección General de la Juventud, de la D.G. de Vivienda y del IVIMA; los técnicos, tanto de la administración pública como de la propia cooperativa; y los jóvenes afectados, que buscaban soluciones de vivienda a los problemas que compartía su generación en los barrios periurbanos de Madrid. Esta comisión recibe el encargo de definir los programas de cooperativas de vivienda que se incluirían en el Plan de Vivienda Joven que estaba en elaboración, y que sería el primero de la CAM. Además será el espacio donde se continuará definiendo el proyecto y dónde se negociarán todos los términos de los convenios. (Calle, 1993;70)

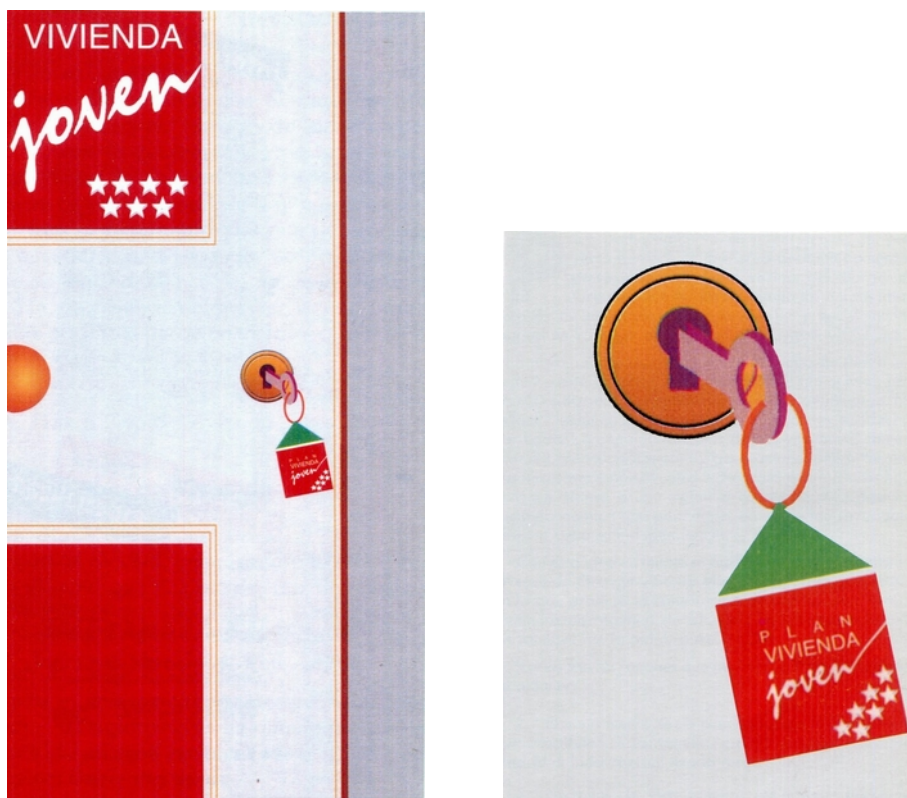


Imagen 239. Promoción del Plan de Vivienda Joven de la CAM

En diciembre de 1989 se aprueba el Plan, donde no sólo se habla de necesidades de vivienda en términos cuantitativos, sino que se incluyen parámetros cualitativos, cómo la limitación del esfuerzo salarial, la ubicación en el entorno de referencia de la persona, la adecuación del diseño de las viviendas o la importancia de fortalecer las relaciones comunitarias, como se refleja entre los objetivos generales que plantea:

1. Promocionar un abanico de viviendas ASEQUIBLES para el nivel de ingresos de los jóvenes, de forma que en ningún caso el costo mensual, en venta o alquiler, sea superior al 20% de sus ingresos.
2. Priorizar el régimen de ALQUILER sobre el de venta, diferenciando en este caso los niveles de transitoriedad (alquiler, fundamentalmente para estudiantes y primer empleo, venta para jóvenes con mayor grado de inserción social), sin que en ningún caso este criterio pueda ser taxativo, y sin descartar fórmulas intermedias (alquiler con opción a compra u otras)
3. SITUAR el alojamiento del joven en su medio. De esta forma se abren direcciones de trabajo en relación al alojamiento de estudiantes en su zona de estudios, de jóvenes trabajadores en su zona de trabajo, de rejuvenecimiento de cascos históricos de los municipios y de priorizar en general el alojamiento del joven donde este tiene su marco de relación y/o actividad.
4. ADECUAR el modelo de vivienda, su tamaño y distribución, priorizando una nueva tipología de vivienda
5. Ofrecer una visión COMUNITARIA del alojamiento. Sin perjuicio de la necesaria independencia, los problemas de alojamiento de los jóvenes no han de ser concebidos tan solo como una suma de problemas individualizados de alojamiento, sino también como un problema cualitativo, donde se valora una determinada forma y no otra de verse alojados.”¹⁶²

Y entre los objetivos específicos del Plan se incluye la propuesta de cooperativas de gestión de viviendas públicas en alquiler:

“19. Promover nuevas fórmulas de cooperativismo juvenil en materia de vivienda, dirigidas a la gestión de alojamientos de alquiler de titularidad pública

19.1 Creación de un registro de homologación de cooperativas de promoción y gestión de viviendas para jóvenes

19.2 Adjudicación de promociones públicas de vivienda a cooperativas juveniles de inquilinos para su gestión”

Aunque esto constituye un respaldo político para las actuaciones, no deja definidas las condiciones jurídicas y financieras en las que podían desarrollarse, lo cual se construirá de forma específica para las dos experiencias que se ponen en marcha

B. La modalidad de tenencia

Se trata de la modalidad de cooperativas de vivienda de gestión por inquilinos, con las particularidades de que los socios son personas jóvenes y que las viviendas que gestionan forman parte del patrimonio público.

162 Plan de Vivienda Joven 1990-1992 de la CAM

Como hemos visto, los conjuntos residenciales son propiedad del IVIMA, y se conforman por viviendas públicas en régimen de alquiler y por otros locales anexos, que serán gestionados y administrados en su totalidad por los propios inquilinos que se han constituido para ello como cooperativa.

El IVIMA y la cooperativa firman un contrato de gestión interesada por el cual ésta se encarga de la administración del inmueble, incluyendo el arrendamiento de las viviendas entre sus miembros, el de los locales comerciales, así como de la conservación y el mantenimiento del edificio. Cobra las rentas a precio protegido y se las entrega al IVIMA, asumiendo para sí los impagos y reteniendo el 5% como gastos de administración.

Pero aunque la cooperativa tiene la cesión de la gestión, no es la titular de la tenencia del inmueble, por lo que el control permanece mayoritariamente en manos de la Administración Pública como propietaria única del conjunto residencial.

C. El marco jurídico: La homologación de las cooperativas y el Contrato de Gestión Interesada.

La construcción de un marco jurídico que posibilitara desarrollar un modelo de acceso a la vivienda inédito hasta el momento en nuestro país, pasaba por solventar dos cuestiones principales: una, en cuanto a la normativa de vivienda protegida, que sólo admitía las adjudicaciones a la demanda individual y para lo que hubo que introducir y regular el concepto de *demanda estructurada*; la otra era la falta de definición y regulación específicas de estas modalidades, cosa que se intenta solventar en el *Contrato de Cesión de la Gestión de Arrendamiento y de la Administración del Inmueble* que firman entre el IVIMA y las Cooperativas, donde se realiza una descripción pormenorizada de las funciones, derechos y obligaciones de las partes.

La regulación de la demanda estructurada y la homologación de las cooperativas:

Los jóvenes que conformaban la cooperativa de Orcasitas, que fue la pionera con esta iniciativa, eran vecinos que habían nacido y crecido en el mismo barrio. Casi todos habían estado juntos en el colegio o en el instituto, había compartido juegos en la calle y coincidido en alguno u otro ámbito de sus vidas. Era un grupo donde todos se conocían entre sí y que tenía un grado de cohesión que había que aprovechar y poner en valor. Cuenta una de las habitantes de la cooperativa de Orcasitas, como Antonio Merchán le insistía a Joaquín Leguina con esta idea: “los chicos tienen que ir todos juntos”

Sin embargo existía un obstáculo jurídico, ya que se trataba de vivienda pública y, al no haberse dado otros casos de adjudicación de viviendas a organizaciones colectivas, el procedimiento sólo estaba

instrumentado para la demanda individual. Por tanto las adjudicaciones se hacían a través del registro de demandantes y según el orden de prelación que este estableciera, que habitualmente era por sorteo. De esta forma no se podía controlar que las viviendas fueran destinadas a las personas socias de la cooperativa, sino que podían ser asignadas a cualquier demandante independientemente de la vinculación que tuviera con la cooperativa o con el barrio donde se ubicaran.

Para salvar esta cuestión se instrumenta la figura de la *demanda estructurada*, que se definirá como aquella que conforma el grupo de jóvenes que se asocie en una cooperativa de alguna de las modalidades que recoge el Plan. Además se establecen una serie de condiciones que deben cumplir las cooperativas y sus socios para que éstas sean homologadas y puedan acceder a los programas, eximiéndolas de los requisitos específicos para la demanda individual. Todo esto queda recogido en un Convenio Marco de colaboración entre la Consejería de Política Territorial y la Consejería de Educación de la CAM¹⁶³, en el que se estipula:

“A los efectos de aplicación de la normativa de viviendas de promoción pública, se considera como demanda estructurada a todos los jóvenes que asociados en Cooperativa de las descritas en la estipulación primera, soliciten la inclusión en alguno de los programas incluidos en el plan de vivienda joven, no siéndoles de aplicación las condiciones previstas con carácter general para la adjudicación de viviendas de promoción pública a la demanda no estructurada”¹⁶⁴

La estipulación primera a la que hace referencia, es la que recoge las condiciones que deben cumplir las cooperativas legalmente constituidas para ser homologadas, mientras que en la estipulación segunda se recogen los parámetros que dan mayor prioridad a las solicitudes. Todo ello queda oficialmente publicado en el BOCM mediante la Orden 1515/1992 para la homologación de cooperativas juveniles de viviendas¹⁶⁵:

“Las dificultades de acceso a una vivienda digna que afecta a un número significativo de jóvenes madrileños, constituye un importante obstáculo en la inserción de estos a la vida adulta. Estas dificultades han llevado a la Comunidad de Madrid a elaborar un plan de vivienda juvenil que cumpla un conjunto de actuaciones para paliar el problema y entre ellas actuaciones de apoyo a las cooperativas juveniles de vivienda.

163 Convenio Marco de colaboración entre la Consejería de Política Territorial y la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda para jóvenes.

Acta adicional: Estructuración de la demanda de viviendas para jóvenes promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid en cumplimiento del Plan de Vivienda Joven aprobado en la Asamblea de Madrid en Diciembre de 1989

164 Idem

165 Orden 1515/1992, de 21 de Octubre, del Consejero de Educación y Cultura para la homologación de cooperativas juveniles de viviendas.

Artículo 1. Es objeto de la presente orden regular la homologación de las cooperativas juveniles de vivienda legalmente constituidas hasta la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, que reúnan las siguientes características:

Que los socios cooperativistas sean en su totalidad jóvenes menores de treinta años y mayores de 18 en la fecha de su inscripción en la cooperativa.

Que las viviendas demandadas estén destinadas a domicilio habitual de los cooperativistas, y no posean éstos otra vivienda en propiedad, usufructo, uso, habitación o cualquier otro derecho real o personal que comporte la utilización permanente de una vivienda en régimen de exclusividad.

Que los ingresos de los cooperativistas no excedan el 3,5¹⁶⁶ del SMI

Artículo 2. Como beneficiarios de la homologación se consideran prioritarias las solicitudes referidas a

Cooperativas de vivienda en alquiler.

Cooperativas constituidas por jóvenes de un mismo emplazamiento geográfico que busquen la solución a sus problemas de vivienda en la misma zona

Cooperativas que busquen como emplazamiento de sus viviendas los cascos históricos de sus municipios.

Cooperativas que surjan, se creen o estén vinculadas a otros proyectos asociativos de carácter social cultural o laboral.

Cooperativas que incluyan entre sus socios a jóvenes inmigrantes, y unidades familiares monoparentales.

Tras esta se aprueban otras dos órdenes en las aparecen, de las cooperativas que se han constituido, las que quedan oficialmente homologadas. Así, en la Orden 1521/1993¹⁶⁷ se homologan 5 cooperativas:

- Arganzuela Joven, Sociedad Cooperativa
- Cojuvupal, Sociedad Cooperativa
- Covalgui, Sociedad Cooperativa
- Domus Aurea, Sociedad Cooperativa

166 Se amplía hasta 3,5 S.M.I frente al 2,5 S.M.I que permitía el registro de demandantes en el acceso a vivienda pública en alquiler, para favorecer una mayor diversidad social y que no se generaran guetos de población. Por el mismo motivo, aunque se revisarían las rentas periódicamente, se podría permanecer sin sufrir incrementos hasta el 5,5 S.M.I. Incluso a partir de ese nivel se podría permanecer en la vivienda, aunque el precio de la renta podría equipararse al del mercado

167 ORDEN 1521/1993, de 8 de noviembre, del Consejero de Educación y Cultura, por la que se homologan las Cooperativas Juveniles de Viviendas

- Jovensur, Sociedad Cooperativa

Y posteriormente, en la Orden 931/1995¹⁶⁸ otras tres:

- Jóvenes de Manoteras

- Cojuval Vecinos de Leganés

- Cooperativa de viviendas Jóvenes de Orcasitas

Contrato de Cesión de la Gestión de Arrendamiento y de la Administración del Inmueble.

El contrato se firma de una parte, por el IVIMA y la Dirección General de Vivienda, y de la otra, por las cooperativas de viviendas adjudicatarias de la cesión. Se llegan a formalizar dos actuaciones, una con la Cooperativa de viviendas Jóvenes de Orcasitas, por el edificio de 132 viviendas sito en la Av. de Orcasur, y otro con las tres cooperativas, Cojuvial, Jovensur y Arganzuela Joven, que asumirían conjuntamente la gestión del conjunto residencial de 364 viviendas del Puente de Vallecas.

El contrato tienen por objeto la regulación de las condiciones de la gestión por parte de las cooperativas de los servicios de administración de las viviendas y la explotación del inmueble, del que se hacen cargo como cuerpo cierto. Por tanto se determinan las bases para la adjudicación de las viviendas y la gestión del arrendamiento tanto de las viviendas como de los locales de actividades. Además queda establecida la duración del contrato y las revisiones periódicas del mismo.

Adjudicación de las viviendas

Para la adjudicación de las viviendas la cooperativa realiza la propuesta y el orden de los adjudicatarios entre sus socios, según sus estatutos, que han sido previamente homologados por el órgano competente según la orden 1515/1992 para la homologación de cooperativas juveniles de viviendas. Sin embargo, la competencia para adjudicar queda reservada a la Dirección General de Vivienda, que supervisa la propuesta de las cooperativas y realiza la adjudicación definitiva, siendo el IVIMA quien firma el contrato de arrendamiento con cada cooperativista.

En este contrato de alquiler, que ya se realizaba a título individual, la Administración introdujo una opción a compra de la vivienda a los 15 años de permanecer como inquilino. Esto generó graves conflictos en las dos experiencias, ya que un grupo reducido de personas, que habían entrado más porque era lo único a su alcance que por afinidad con el modelo, vieron aquí una oportunidad para provocar el cambio a propiedad individual.

“Había gente que desde que vieron la oportunidad de comprar,

168 ORDEN 931/1995, de 27 de Junio, del Consejero de Educación y Cultura, por la que se homologan las Cooperativas Juveniles de Viviendas

se les convirtió en una obsesión fija” (#32. Habitante de Orcasitas, 2015)

Por otra parte, la dirección General de Vivienda se reserva en el contrato el derecho de adjudicar el 5% del total de viviendas para atender situaciones de especial necesidad, o aquellas otras derivadas de la gestión del patrimonio público del IVIMA. Aunque este término nunca se aplicó, pensamos que puede ser de gran interés, especialmente si las plazas están a disposición de los servicios sociales municipales.

Gestión del arrendamiento de las viviendas

La cooperativa era la encargada de la gestión de los arrendamientos de las viviendas, incluyendo el cobro de las rentas, que ingresaba íntegras al IVIMA, asumiendo a su cuenta los impagos.

La cuota mensual se obtenía aplicando las condiciones de las viviendas protegidas en régimen especial, aplicando el 3,5% anual al precio de venta. La cooperativa le paga al IVIMA la cuota total por todas las viviendas, reteniendo un 5% como gastos de administración. Los impagos de los inquilinos, que estaban en torno al 1,75 %, quedaban a su cuenta. Las personas socias debían hacer una aportación inicial al capital social de la cooperativa de 200.000 pts (aprox 1.200€), lo que suponía unas 10 mensualidades, para asegurar la renta y los posibles gastos de mantenimiento.

“Cuando ya estaba claro que el proyecto estaba en marcha y los pisos estaban ya construidos, cada socio puso un capital social de 200.000 pesetas que iban a servir para hacer frente a si no podías pagar un mes o cualquier otra cosa. El capital social servía como colchón. Hubo gente que lo tuvo que usar para pagar sus deudas con la cooperativa, pero cuando se le agotaba si seguía sin poder pagar lo tenía que cubrir la cooperativa solidariamente con el del resto.” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

Además la cooperativa era responsable de las modificaciones, prórrogas o resolución de los contratos de los inquilinos, sin embargo sólo a nivel de propuesta, ya que la resolución definitiva corresponde a la Dirección General de Vivienda. Por tanto, aunque la pérdida de la cualidad de socio de la cooperativa implicaba perder la titularidad como inquilino, era la Dirección General de Vivienda la única con potestad para rescindir el contrato de arrendamiento. Esto imposibilitaba que el consejo rector pudiera aplicar el régimen sancionador y determinar la expulsión y/o sustitución de algún miembro, bien porque no cumplía sus obligaciones de pago a sabiendas de que no se podía actuar, morosidad que debía asumir la cooperativa, o bien porque estuviera haciendo un uso indebido de la vivienda, como subarrendarla o mantenerla vacía.

Cuando esto ocurría, la cooperativa lo ponía en conocimiento de la Administración, pero el que esta cobrase íntegras las rentas del

arrendamiento, junto con el desinterés político por estas experiencias que se produjo tras el cambio de gobierno del año 95, determinó que los órganos competentes no aplicasen ninguna medida al respecto.

“Como cooperativa hemos demandado gente que no pagaba, y el IVIMA no ha hecho nada... pero claro que iba a hacer el IVIMA si nosotros seguíamos pagando...” (#28. Habitante de la Colonia San José, 2014)

“Las cooperativas si que pagaban al IVIMA, por las 364, pero ellos no lo recibían, entonces por ahí es por donde empezó la morosidad. A mi me mandaban muchísimas cartas diciendo “a fulanito de tal se le ha quitado de socio por no pagar” Pero ellos no podían hacer nada, y el IVIMA tampoco, porque el IVIMA si recibía el dinero. Yo creo que ahí la cuestión fue que los contratos no estuvieron bien hechos. Porque si en los contratos consta que las cooperativas pueden echarles, pues va bien, pero como eso no existía, se encontraban con las manos atadas.” (#35. Personal técnico del IVIMA)

Gestión del arrendamiento y administración de los locales comerciales y espacios no residenciales

En cuanto a la gestión de los arrendamientos y administración de las oficinas, locales comerciales y garages, el IVIMA cede en arrendamiento con autorización de subarriendo y para su explotación comercial, los locales comerciales y demás elementos del inmueble que no sean viviendas. Las cooperativas debían dar prioridad al arrendamiento destinado a espacios de relación, servicios comunitarios y actividades relacionadas con el mundo juvenil y cooperativo.

Para poder asumir tanto la morosidad como el mantenimiento de los inmuebles y las obras de reparaciones que fueran necesarias, estaba previsto que las cooperativas se quedaran con la diferencia entre el alquiler de los locales a precio de mercado y el que tenían como locales protegidos, siendo este último importe el que debían retribuir al IVIMA. Con el objeto de fomentar que los locales se destinase a actividades sociales y sin ánimo de lucro, las rentas que se abonaban al IVIMA variaban en función de a que estuviesen dedicados, favoreciendo las actividades socioculturales y sin ánimo de lucro. De esta forma se calculaba sobre el coste total una renta anual del 2% para locales destinados a actividades sociales de la cooperativas, del 4% para actividades sin ánimo de lucro y del 6% para actividades con ánimo de lucro.

Además, en el caso de la cooperativa de Orcasitas, contaban como fuente de ingresos con el rendimiento que produciría la instalación de un sistema de cogeneración de energía para el que habían obtenido una subvención de 100 millones de pesetas (600.000€) de la Unión Europea. Con este sistema se pretendía, además de disminuir el consumo energético y usar fuentes de energía más sostenibles, obtener ciertas ganancias económicas mediante la venta de los

excedentes de electricidad que se generarían y que serían revertidos a la red.



Imagen 240. Local de actividades de la Colonia San José, en Vallecas. Fuente: la autora, 2014

Sin embargo, ni los locales comerciales en Vallecas, ni el sistema de cogeneración de Orcasitas ayudaron a que las cooperativas pudieran hacer frente a los impagos y al mantenimiento de los conjuntos residenciales, para lo que tuvieron que tirar y consumir parte de su capital social.

En el caso de la Colonia San José encontraban serias dificultades para arrendar los locales, ya que se había dotado en cantidad excesiva, en una zona donde además la demanda era muy escasa. Esto no sólo anuló la posibilidad de ingresos a las cooperativas, sino que además fue considerado como deuda permanente por el IVIMA.

“El proyecto planteaba que la gestión era de las viviendas y todos los locales comerciales, que no eran comunes, como la lavandería..., estaba previsto que con el alquiler que se sacara de esos locales se pudieran cubrir todos los gastos que se iban a tener de funcionamiento, de administración, de los impagos, porque desde el primer momento se planteó que iba a ver gente que no pagara...y la gestión de los locales fue un fracaso, porque estaban en bruto, había que alquilarlos y la gente tenía que acondicionarlos y no fueron rentables...o no se pagaba lo que correspondía...siempre fue como una losa para nosotros... deberían haber sido lo contrario, una manera de ayudar a pagar la gestión y el funcionamiento, pero no fue así...fue muy difícil y hemos tenido muchos problemas con los locales...la mitad de los comercios que alquilaron tuvieron que cerrar, porque la zona no es comercial...no fue bien...” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

“Lo de los locales nos hizo mucho daño, porque al no haberlos podido alquilar no podíamos pagarle al IVIMA y tenemos una deuda infinita con ellos por eso. Nosotros le planteábamos que hasta que no se alquilasen no se pagasen, y ellos nos hicieron constar que si adquiríamos la deuda, aunque nosotros no la tenemos asumida para nada. Pero ellos si nos hacían constar la

deuda” (#28. Habitante de la Colonia San José, 2014)

En cuanto al sistema de cogeneración, según nos trasladaron los técnicos a cargo del proyecto del edificio, la compañía eléctrica nunca permitió que se conectara a la red, alegando cada vez nuevas inconveniencias que impedían la puesta en marcha del dispositivo.

No obstante en Orcasitas, los locales si suponían unos ingresos importantes y con lo recaudado se pudieron hacer importantes obras de mejora del inmueble y de las instalaciones.

Duración y revisión del contrato

La duración del contrato se extiende a un plazo de 10 años con posibilidad de prórroga. Durante este tiempo la cooperativa debía presentar una memoria anual de gestión, en función de la cual y de la experiencia que se fuera teniendo, las partes se comprometían a revisar las condiciones del contrato.

Sin embargo, a pesar de que las cooperativas presentaron anualmente sus memorias de gestión y precisaban revisar algunas determinaciones de los contratos, la administración reusó reunirse durante el periodo de vigencia de los mismos. Habida cuenta de que se trataba de experiencias piloto, que no se habían llevado a la práctica con anterioridad, la evaluación de la marcha de las mismas hubiera sido de gran interés y hubiera permitido mejorar considerablemente el desarrollo de los proyectos.

D. Marco financiero

Aunque el proyecto definitivo es promovido y financiado íntegramente por la Administración Regional, la propuesta inicial era diferente. Se planteaba que la cooperativa se constituyese como promotor público, solicitando el crédito para construir el edificio de viviendas sobre el suelo que aportaría el IVIMA, quien además aportaría la financiación del 20% sobre el coste real de la operación que no completaba la hipoteca. La amortización del préstamo se realizaría con las rentas del alquiler, y no se comenzaría a cubrir la cantidad desembolsada por el IVIMA hasta que no estuviera satisfecha la del banco. Tanto el suelo como las viviendas se mantendrían como propiedad pública. Sin embargo las entidades bancarias denegaron el préstamo hipotecario por falta de garantías suficientes para su devolución, alegando la insolvencia de los jóvenes, por lo que el IVIMA y la Dirección de la Juventud tuvieron que buscar con que respaldar el presupuesto. (de la Mata, 1993 :23)

El Plan de Vivienda 1990-92 en el que se recogen las cooperativas juveniles, contemplaba dos tipos distintos de líneas de actuación: una de medidas a ejecutar directamente por el IVIMA, basada en las soluciones ya contrastadas en términos cuantitativos y con una clara asignación presupuestaria; y otra que recoge las actuaciones que tienen carácter innovador y experimental, y cuya ejecución se hace

depender cuantitativa y cualitativamente de la respuesta de la demanda por parte de los destinatarios de la actuación y de otras instituciones interesadas. (González Aizpiri, 1993 :30). En este último bloque, que se queda sin asignación presupuestaria directa, se incluía el *estímulo y promoción de cooperativas juveniles de vivienda*. Al no poder contar con un fondo presupuestario propio, ni con que las cooperativas obtuviesen el crédito solicitado, se supedita la financiación a las líneas estatales, lo cual generó importantes retrasos cuando éstas se quedaron atascadas. Y aunque finalmente se completan las obras de dos promociones, el resto de cooperativas homologadas se quedan sin recursos.

E. Los conjuntos habitacionales

¿Qué respuesta a qué necesidad?

La configuración de los dos conjuntos habitacionales es muy diferente en cuanto a sus puntos de partida y por tanto, también en cuanto a los resultados finales. En el conjunto de Orcasitas, el arquitecto había sido seleccionado por la cooperativa, que era la que actuaba como “cliente”, y por tanto la que determinaba en gran medida cuales eran el conjunto de necesidades y expectativas que había que atender y priorizar. Además Mariano Calle ya había trabajado incorporando la participación de los vecinos en procesos asamblearios durante la remodelación de barrios, por lo que no tuvo ningún problema en volverlo a hacer.

“ Nosotros participamos en el diseño del edificio, no es que se hiciera lo que nosotros quisimos, que es distinto, pero si nos dejaron opinar” (#31. Habitante de la Cooperativa Jóvenes de Orcasitas, 2015)

Sin embargo el conjunto de Vallecas responde a un concurso internacional convocado por el IVIMA, que en este caso es la entidad que actúa como cliente y quien marca los objetivos del proyecto. A pesar de que ya se sabía a quien iban destinadas las viviendas, los futuros inquilinos del inmueble nunca llegan a ser consultados sobre sus necesidades o preferencias, ni las individuales, ni las colectivas, y ni siquiera llegan a conocer a los técnicos proyectistas.

“- ¿Y a los arquitectos los llegasteis a conocer?

- ¡Qué va! ¿Esto fue un concurso! Fue un concurso que se llevaron unos arquitectos catalanes... (...) pues una ideas muy peregrinas... Nosotros vimos ya las casas cuando nos metimos... y han hecho cosas que...nuestras casas no tienen ninguna habitación cuadrada!

- No hay ningún punto de luz en los techos, ninguna lámpara que puedas colgar” (#27 y #28. Habitantes de la Colonia San José, 2014)

Podemos observar como en el conjunto de Orcasitas se le dio mucha importancia a que todas las viviendas miraran y tuvieran acceso por

el mismo sitio, de forma que se favorecieran los encuentros entre los vecinos. Para ello adoptan la configuración de las antiguas corralas, con un patio central rodeado de corredores abiertos, que son el espacio de relación de los habitantes del inmueble.



Imagen 241. Patio Común del edificio de la Cooperativa Jóvenes de Orcasitas. Fuente: la autora, 2014



Imagen 242. Corredor común de entrada a las viviendas en el edificio de la Cooperativa Jóvenes de Orcasitas. Fuente: la autora, 2015

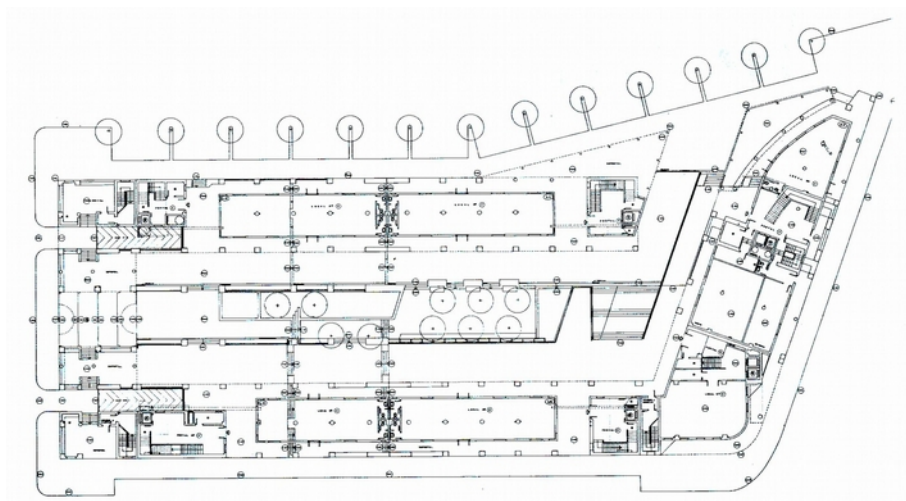


Imagen 243. Planta baja del inmueble de Orcasitas, con el patio, los núcleos de acceso y los locales comerciales. Fuente: Calle (1993)

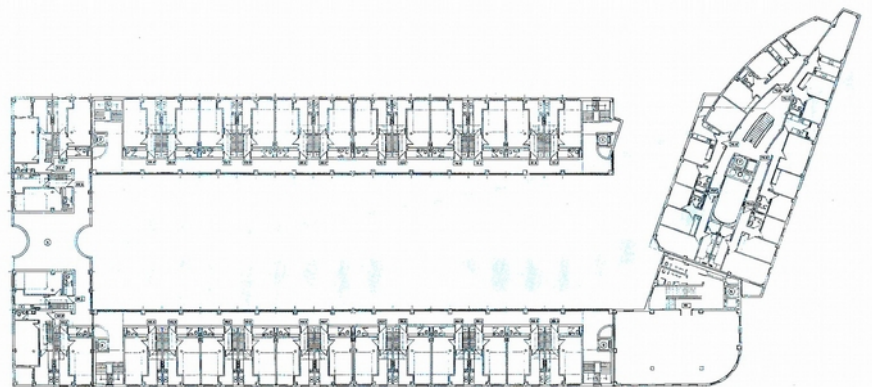


Imagen 244. Planta tercera del inmueble de Orcasitas, viviendas y corredores abiertos perimetrales al patio. Fuente: Calle (1993)

El conjunto residencial de Vallecas responde sin embargo a la idea de dignificar el imaginario colectivo de la vivienda pública, con la realización de una torre de 252 viviendas repartidas en 15 alturas, que resultara un emblema representativo de las actuaciones de la Comunidad de Madrid.



Imagen 245. Torre de Vallecas al finalizar la construcción 1995. Fachada a norte. Fuente: Lapeña y Elías Torres¹⁶⁹

En esta configuración, en parte posiblemente por la sectorización de los núcleos verticales a la que obliga la normativa contraincendios para los edificios en altura, no se favorece en absoluto la relación con los vecinos en los espacios de distribución y acceso a las viviendas. Tampoco el patio abierto que deja la espiral de la planta del edificio contiene ningún tipo de elemento vegetal ni de mobiliario urbano que pudiera invitar a pararse. Desde este espacio central se entra a los 9 portales que albergan los núcleos de comunicación, donde los ascensores se abren sobre distribuidores de dimensiones mínimas que sirven a dos viviendas por plantas y no cuentan con ventilación ni con iluminación natural. Las escaleras se sitúan en un recinto contiguo pero independiente.



Imagen 246. Patio de la Torre de Vallecas de la Colonia San José. Fuente: la autora, 2014

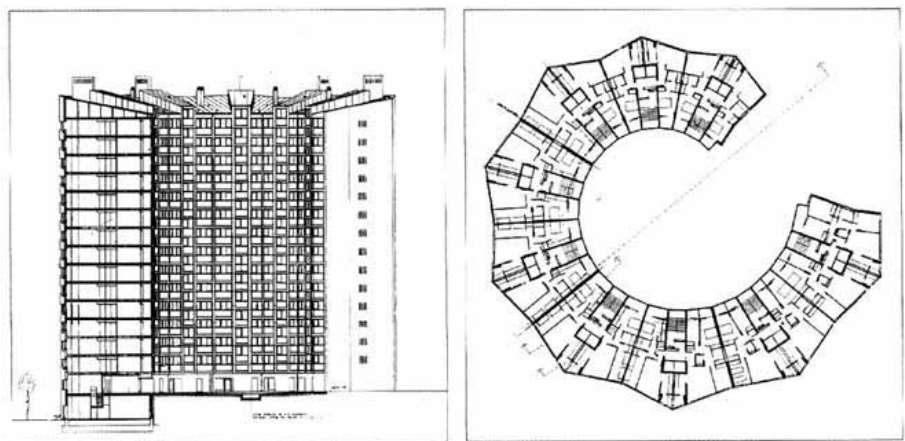


Imagen 247. Planta y sección de la torre de 252 viviendas de Vallecas¹⁷⁰. Fuente: Lapeña y Elias Torres

La Colonia San José de Vallecas se completa con cuatro hileras paralelas de 28 viviendas cada una y tres alturas, junto a las que se sitúa otro volumen que alberga los espacios comunes de todo el

169 http://arquitectes.coac.net/jamlet/projects/05_residential/RM02/index.html

170 Fuente: Página web de los arquitectos

http://arquitectes.coac.net/jamlet/projects/05_residential/RM02/index.html

conjunto.

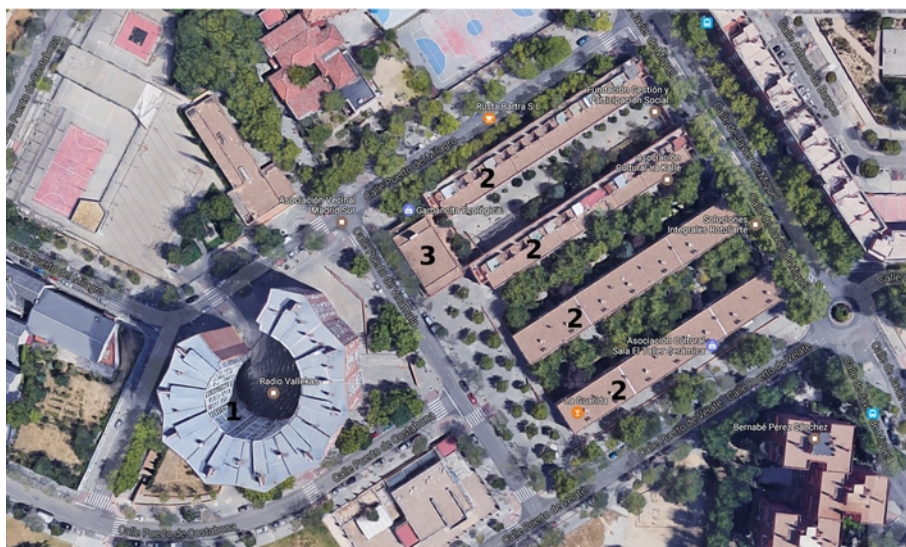


Imagen 248. Colonia San José en Vallecas. 1. Torre de 252 viviendas; 2. Hilera de 28 viviendas; 3. Edificio zonas comunes. Fuente: elaboración propia a partir de ortofoto de Google Earth

En la configuración de las hileras si se ha buscado en mayor medida favorecer las relaciones de vecindad, separando los bloques por tres calles centrales, ajardinas y peatonales y realizando los accesos a las viviendas de planta primera mediante corredores abiertos a estos espacios.

“En la torre hay gente que no ve al vecino de enfrente durante meses, en el comunitario todas las semanas ves a alguien, aunque no quieras” (Habitante de las hileras de la Colonia San José)



Imagen 249. Calle peatonal en las hileras de viviendas de la Colonia San José, en Vallecas. Fuente: la autora, 2014

Las viviendas

En cuanto a las viviendas, en el conjunto de Orcasitas se desarrolla una tipología de vivienda en una planta y otra de vivienda duplex de superficie algo menor de 70 m² . Con esta última se facilita que se

puedan realizar los accesos en planta baja de vivienda por el corredor abierto, a la vez que se reserva la intimidad de las estancias de la planta primera. Todas cuentan con tres dormitorios y el salón se dispone a doble altura, lo que posibilita futuras ampliaciones en caso de precisarlo por cambios en la composición familiar. Todas las viviendas tienen fachada al interior de parcela y a la calle, por lo que además disponen de ventilación cruzada.

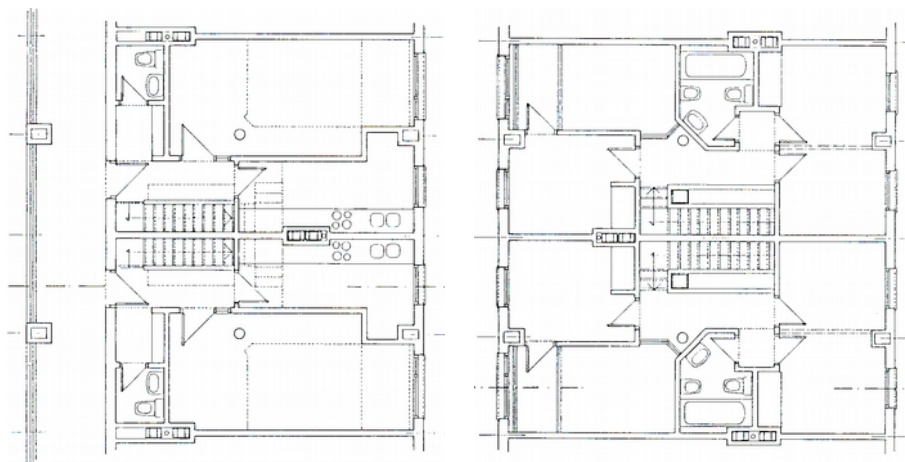


Imagen 250. Viviendas Duplex Tipo del inmueble de Orcasitas. Planta baja con el corredor abierto al patio y planta primera. Fuente: Calle (1993)

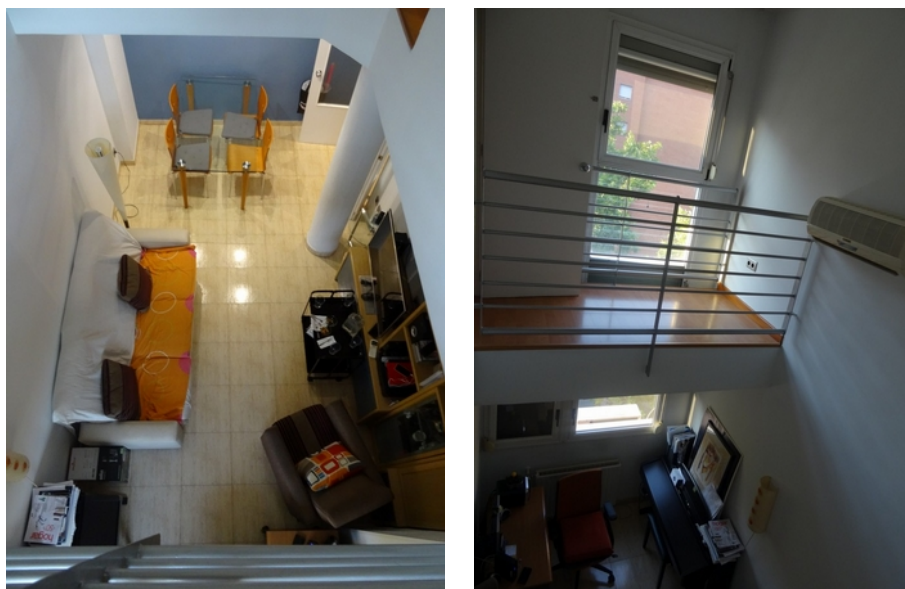


Imagen 251. Vista del salón de la vivienda duplex de Orcasitas desde la doble altura. Fuente: la autora, 2015

Las viviendas de la Colonia San José responden a 13 tipologías diferentes, 10 contenidas en la torre y tres más en las hileras. La superficie varía entre los 48 y los 88 m² en función del número de dormitorios, que pueden ser de uno, dos o tres, y todas cuentan también con ventilación cruzada.



Imagen 252. Fachada a patio interior de la Torre de la Colonia San José. Fuente: la autora, 2014



Imagen 253. Interior de una vivienda de la Torre de la Colonia San José. Fuente: la autora, 2014

Los locales para actividades sociales, culturales y económicas

Los dos conjuntos disponen de espacios comunitarios y de amplias superficies para locales comerciales. En el inmueble de Orcasitas se separa todo un volumen con una superficie útil de unos 1.200 m² para destinarlo a oficinas, el cual gestiona directamente el IVIMA y lo tiene arrendado a la Fundación Tomillo. Además en la planta baja se reparten otros 1000 m² útiles entre los locales sociales y los locales comerciales que, junto con las plazas de aparcamiento del garaje del sótano, quedaban bajo la gestión de la cooperativa, cuyos beneficios de explotación se podían reservar para los gastos de gestión y mantenimiento. De la superficie de locales comunitarios se destinaban algunas salas a administración y se dejaba un gran espacio diáfano como salón de usos múltiples.

En la Colonia San José se destinó la planta baja y semisótano de la torre a locales comerciales, además de las plantas bajas de tres de las hileras. En total sumaban una superficie de unos 4000 m² lo que según manifiestan los miembros de las cooperativas estaba completamente sobredimensionado para la zona en la que se encontraba y la demanda real existente. Esto generó serias dificultades con los arrendamientos, lo que derivó en continuos conflictos con el IVIMA que exigía el pago de las rentas aunque no se pudieran alquilar.



Imagen 254. Edificio que alberga los locales comunitarios de la Colonia San José. Fuente: la autora, 2014



Imagen 255. Locales en la planta baja de la torre de la Colonia San José. Fuente: la autora, 2014

En cualquier caso, aunque muchos locales no funcionaron, algunos si se pudieron poner en uso, la mayoría de las veces vinculados a proyectos de tipo cultural o social, como Radio Vallecas, que aún permanece allí, la Asociación la Calle y otras asociaciones juveniles o de vecinos.

También disponían de unos 1000 m² para locales de uso comunitarios, entre los que se encontraban una guardería, una sala de juegos, el local social, una lavandería que nunca se usó como tal, etc.



Imagen 256. Placas con los nombres de los colectivos y los servicios sociales ubicados en la Colonia San José. Fuente: la autora, 2014

Las medidas ambientales

Por otra parte, en el conjunto de Orcasitas se realizó un gran esfuerzo por reducir el consumo energético y utilizar fuentes de producción más sostenibles y menos contaminantes, aunque finalmente les impidieron desarrollarlo cómo estaba previsto. A SERMASA, empresa pública dedicada a la promoción y ejecución de proyectos de energía y medio ambiente, se le encarga un proyecto de instalaciones que integrara la filosofía que inspiraba la propuesta de Orcasitas desde sus inicios. La empresa se propone incorporar equipos y sistemas de reconocida eficiencia técnica al sector residencial, donde habitualmente están poco o nada extendidos, con la esperanza, tras un periodo de monitorización, de que permitiesen la redacción de una nueva normativa al respecto. Para ello se diseña la instalación de un sistema de cogeneración alimentado con gas natural, con apoyo de energía solar y aislamientos en la envolvente del edificio superiores a los estándares. Con este sistema se producía la electricidad para el inmueble, y los excedentes se revertían a la red que debía comprar la compañía suministradora. Además se podían utilizar los calores residuales de los motores para la calefacción y el agua caliente sanitaria. (Rodríguez Peñuelas, 1993)

Aunque obtuvieron una subvención de 100 millones de pts (600.000€) de la Dirección General de la Energía de la CEE para su ejecución, como referimos anteriormente, las compañías eléctricas nunca dejaron que se conectara a la red. El aparato cogenerador permanece sin uso desde entonces en el espacio que se previó para su instalación en el sótano del inmueble. La cooperativa de Orcasitas asumió a su coste los cambios necesarios que hubo que realizar en las bombas de calor del edificio ya que habían sido diseñadas para este sistema.

“Tú te podías generar tú propia luz y lo que sobraba encima te lo tenían que comprar... las compañías eléctricas decían: ¡Este no es el negocio que nosotros queremos!, y entonces pusieron tal cantidad de pegas...”

“Se negaron sistemáticamente a que pudiéramos enganchar, nos ponían miles de pegas de tipo “técnico”...aquellas historias

de que no era seguro...hicimos pruebas:

- Ves cómo funciona

- Si, pero....

Siempre había un pero... y tanto es así que el cogenerador no funcionó nunca, está muerto allí” (#38. Arquitecto Inmueble de Orcasitas, 2014)



Imagen 257. Cogenerador sin uso desde su instalación en el sótano del inmueble de Orcasitas

La Conservación y el mantenimiento

Las cooperativas se hacen cargo de la conservación y el mantenimiento continuos de los edificios, manteniéndolos en perfecto estado sin que el IVIMA tuviera que aportar nada a su cargo. Para ello contaban con el capital social que aportaban los socios inicialmente, y con los beneficios que podían obtener de los locales comerciales y los garajes

Con lo recaudado la Cooperativa de Orcasitas pudo acometer toda una serie de obras que requería el edificio: pusieron un verja exterior para impedir el vandalismo nocturno en el patio, cambiaron toda la instalación de gas y agua caliente, que era de hierro galvanizado y se habían oxidado los depósitos y las tuberías, pusieron calderas nuevas porque las iniciales estaban dimensionadas como complemento del sistema de cogeneración y, sin este no podían abastecer ni a la tercera parte de las viviendas, se hicieron modificaciones en los ascensores para adaptarlos ala nueva normativa...

12.4. La participación de los distintos actores

Muchos de los agentes sociales que se encuentran en esta experiencia tenían ya una trayectoria común resolviendo problemas socio-habitacionales en los barrios de Madrid, incluso desempeñando papeles diferentes a los que se encontraban en ese momento, como fue el caso de Miguel Ángel Pascual que pasó de líder vecinal a Gerente del IVIMA. Posiblemente esto facilitó el trabajo conjunto y les dio capacidad para construir colectivamente una solución adecuada a las necesidades y posibilidades de cada sector.

Nos encontramos así, políticos que provienen de los movimientos vecinales, técnicos que han acompañado y asesorado a la población en sus reivindicaciones y han participado en la elaboración de las respuestas, y ciudadanos que han aprendido a organizarse y vienen de largo reconociendo sus necesidades, elaborando propuestas y alternando la reivindicación y el diálogo con las Administraciones Públicas para que se hagan valer sus derechos.



Imagen 258. Carteles de obra en el solar de Orcasitas. Cooperativa de Vivienda Jóvenes de Orcasitas, 1993

A. Los grupos de personas de las cooperativas

“Su singularidad hemos de encontrarla en su propia gestación, ya que la propuesta ha nacido desde los propios jóvenes, quienes de forma colectiva, constituidos en cooperativa, han aportado su esfuerzo y generosidad para encontrar una solución a sus necesidades y posibilidades adquisitivas.”
(Leguina, 1993 :5)

Desde que los jóvenes de Orcasitas se reúnen en 1986 para buscar soluciones a sus problemas de alojamiento, hasta el momento en que les adjudican las viviendas, transcurren casi 10 años. Durante ese tiempo se sucedieron las reuniones con los distintos agentes sociales: representantes políticos de las distintas administraciones públicas

implicadas; con los técnicos, tanto de la administración como propios, a cargo de resolver las cuestiones jurídicas, urbanísticas o arquitectónicas; con la FRAVM, que les prestaba su apoyo para la reivindicación e intermediación con las administraciones; y con otras cooperativas, que se habían ido conformando siguiendo sus pasos. También asistieron y presentaban sus andaduras en jornadas vinculadas a la vivienda, la juventud y el alquiler. Además el consejo rector se reunía semanalmente y a menudo celebraban asambleas de la propia cooperativa.

A lo largo de todo el proceso existe un grupo motor de entre 15 y 25 personas en cada cooperativa, que es el que se encarga de impulsar el proyecto para la consecución de las viviendas. Este será el que ocupe los cargos y asuma las funciones del consejo rector, participando en las reuniones con las distintas partes implicadas, para trasladar posteriormente la información y las posturas a la asamblea como órgano donde se tomaban las decisiones. Estos grupos se formaban en el seno de las Asociaciones de Vecinos de cada barrio, desde donde se continuaban sumando el resto de personas socias



Imagen 259. Miembros de la Cooperativa Jóvenes de Orcasitas con el Arquitecto del proyecto Mariano Calle con la maqueta del edificio. Fuente: Cooperativa de Vivienda Jóvenes de Orcasitas, 1993

Después de la formación de las primeras cooperativas, se recoge y detalla el proceso, a través de la FRAVM, para que pudiera servir de referencia a las que viniesen detrás. Se describe, desde los primeros pasos y la configuración del grupo motor, hasta el momento en que la cooperativa podría concursar a las convocatorias del Plan de Vivienda:

“Proceso de organización de una cooperativa

- 1.Inscripción en la Asociación de Vecinos del barrio
- 2.Planteamiento del Proyecto a la Junta Directiva
- 3.Campaña informativa a los socios del proyecto de creación de una cooperativa de vivienda joven en alquiler (carta, boletín

de la AAVV, etc.)

4. Cuando se tengan los primeros 20 o 30 inscritos celebración de una asamblea, de la que saldrán entre los más interesados o activos, los primeros miembros del consejo rector, formándose un pequeño equipo de trabajo. La cooperativa en ese momento se da por formalmente constituida.

5. Inscripción del nombre de la cooperativa en el registro provincial de cooperativas

6. Contactos con:

El IVIMA

La Dirección General de la Juventud de la CAM:
inscripción en su registro, solicitud de asesoramiento,
etc.

7. Intervención en la Junta Municipal del Distrito informando a los concejales de la constitución de la cooperativa de barrio.

8. Cerrada la campaña de inscripción, una vez alcanzados los 200 socios, se establecerá una lista de espera de otros 50-60 más

9. Estando cerca de los 200 socios o a punto de alcanzarlos se celebrará una asamblea general de socios que aprueba:

Designación del consejo rector, que se otorgará automáticamente, los primeros números de orden inscritos, puesto que legalmente funcionarán a partir de aquí, como socios promotores de la cooperativa.

Delegación en el Consejo Rector para la legalización ante notario de los estatutos de la cooperativa

Aportaciones individuales de los socios (de 500 ptas. como mínimo entregadas a la firma del contrato y que pasarán a formar parte del capital social de la misma)

Organización de un acto para recaudar fondos destinados a :

Legalización de los Estatutos (70.000 aprox.)

Al Capital Social.

A gastos de funcionamiento.

10. Legalizados los Estatutos ante notario es preciso homologar la cooperativa en la Dirección General de la Juventud

11. A partir de aquí la cooperativa podrá concursar a los planes de vivienda juvenil en alquiler que se establezcan en el ámbito de la CAM, aunque preferentemente habrá que exigir vivienda en alquiler en el barrio de origen o alrededores, siempre que sea posible y en virtud de la existencia de suelo público o planes de VPP del ayuntamiento o la CAM. Continuación de la campaña de inscripción (en impresos desarrolladas a tal efecto que informen del perfil de los demandantes)" (Roces, 1990)

Además la FRAVM le da bastante importancia a la movilización ciudadana, posiblemente porque tanto las asociaciones de vecinos de

estos barrios como su federación, conocían bien la necesidad de “hacerse oír” por la administración, de cara a que sus necesidades fueran tenidas en cuenta.

“Junto a la acción negociadora institucional, el consejo rector convocará cuando se estime necesario movilizaciones y actos de denuncia y protesta (convocatoria a los Plenos Municipales en los que intervenga un representante de la cooperativa, concentraciones, acampadas, etc.), combinando razonablemente la negociación con la presión” (Roces, 1990)

Entre las acciones más sonadas que hicieron, destaca la acampada en el barrio de San Fermín en mayo de 1993, donde además estaba prevista una mesa redonda sobre vivienda joven y alquiler. En estas actividades participaban todas las cooperativas, siempre contando con el apoyo y la coordinación de la FRAVM.

Más adelante, en noviembre de 1996, se dirigieron cartas a Alberto Ruíz Gallardón como presidente de la CAM, denunciando la falta de iniciativa de los responsables de la política de Urbanismo y solicitando una próxima reunión donde poder exponer su situación y sus propuestas. Entonces ya los avalaba el éxito de las cooperativas en marcha, mientras algunas de las cooperativas que también habían sido homologadas permanecían a la espera de nuevas convocatorias de promociones de vivienda.

Pero además de los actos de denuncia y protesta, se participaba y organizaban jornadas de debate sobre vivienda, juventud y alquiler, donde exponían su modelo de cooperativa y la necesidad de generar alternativas de acceso a la vivienda para la juventud y aquellos sectores de la población que se veían excluidos de las opciones existentes. Algunas de ellas fueron las organizadas por LARCOVI en Noviembre de 1991 sobre *Vivienda y Juventud* o las *Jornadas de vivienda en alquiler “Avanzando soluciones”* celebradas en Leganés en noviembre de 1994.

Las cooperativas que resultaron adjudicatarias de las promociones, debían asumir diversas funciones y obligaciones: empezaban realizando la selección y propuesta de socios para la asignación de viviendas, que posteriormente corroboraba el IVIMA; se encargaban de la gestión y el mantenimiento del inmueble; recaudaban las rentas y las ingresaban al IVIMA, asumiendo la morosidad y la movilidad; se responsabilizaban de la gestión y el arrendamiento de los locales; debían establecer garantías económicas, suscribiendo un seguro, constituyendo una fianza y poniendo a disposición el fondo social; se comprometían a velar por un buen clima de convivencia y una buena utilización de los espacios comunes; presentaban anualmente una Memoria de Gestión al IVIMA; y además se proponían contribuir a ampliar el tejido social y reivindicativo del barrio.

Se pueden observar algunas diferencias en el desarrollo de las dos experiencias que se llevaron a cabo, partiendo del número de

personas que constituye cada cooperativa y la propia cohesión de los grupos. La cooperativa de Orcasitas se conformaba por jóvenes que en su mayoría ya se conocían entre si antes del inicio de la propuesta, y el tamaño del grupo, con sólo 134 viviendas, permitía la relación continua y directa entre ellos, lo que se traducía en una gestión sin excesivas dificultades del conjunto del edificio. Además las viviendas tenían todas la misma superficie e iguales características, lo que no sólo facilitó el proceso de elección y adjudicación, sino también el cobro de las rentas, que eran igual para todos los socios.

Sin embargo la Colonia San José con 364 viviendas, fue fruto de la unión de tres cooperativas que provenían de tres Asociaciones de Vecinos diferentes. Esto afectó en gran medida a la cohesión del grupo, donde ya no todos los vecinos se conocían entre si. Además cada cooperativas había tenido un proceso de conformación diferente, mientras a Cojuvupal y a Jovensur se habían adscrito personas de forma más masiva, la cooperativa de Arganzuela había mantenido un número de socios casi equivalente al grupo motor. La participación de los socios en los asuntos de la cooperativa también se vio perjudicada, siendo apenas un grupo de 25 personas en total, quienes estaban dispuestos a tirar del carro.

“Pero yo ahora por ejemplo, con la experiencia, la perspectiva que te dan los años y tal, yo creo que si tuviera que volver a meterme en algo así, yo me metería en una cosa que fuera abaricable. Quiero decir que tu puedes gestionar cierto número, 80-100 viviendas, pero más me parece que es una cosa... y conocer a la gente, que sea tu proyecto y saber de qué van y qué necesidades tienen” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

Además la gestión del inmueble y el cobro de las rentas también resultaba más complicado en un conjunto de 364 viviendas con 13 tipologías de viviendas diferentes, ya que el importe se debía calcular en función de la superficie. Tampoco habían podido contar con ningún tipo de formación previa para la gestión de las cooperativas.

“No, no, fuimos aprendiendo a base de equivocaciones... las asociaciones de vecinos que intervinieron, que fueron los ideólogos, te dejan para que tu resuelvas, no intervienen, tampoco tenían ninguna experiencia en este tipo...; si nos ponían a disposición el local, o si necesitábamos algún abogado para elaborar algún contrato... luego eran conversaciones y reuniones que teníamos con la dirección General de la Vivienda, el gerente del IVIMA, la Dirección General de la Juventud... así a nivel de comunidad... pero luego no hicimos nada, ningún cursito, ningún asesoramiento, ni nada...” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

Las cooperativas que habitaban los dos conjuntos residenciales, desarrollaron gran cantidad de actividades durante el primer año, festivales, cine... o algún proyecto que no se llegó a realizar, como el comedor social en Vallecas. Sin embargo, durante los dos años

siguientes el ritmo de la actividad fue decayendo, para desaparecer casi completamente a partir del tercero.

“El primer año hubo un festival, con un escenario, hemos proyectado cine...durante el primer año fue muy bien

y luego está el proyecto de la lavandería, con posterioridad, fue un local que estaba pensado como comedor social y que no llegó nunca a funcionar como comedor social pero que luego funcionó como local de actividades, con una barra para tomar tus cervezas y tus vinos... se celebraban los carnavales de Vallecas aquí y las jornadas musicales, muchas cosas,...había mucha vida, hasta que lo precintó el ayuntamiento...” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

Uno de los factores que influyó en el distanciamiento entre los miembros de la cooperativa, fue las diferencias que había entre las personas socias que se creían el proyecto y apostaban por la vivienda pública y en alquiler, y un grupo minoritario que se habían incorporaron como una oportunidad de acceder a una vivienda, pero que guardaban la pretensión desde el inicio de que acabara derivando en propiedad individual. Preguntándole a uno de los habitantes de Orcasitas sobre las actividades nos comenta:

“Desde un principio hubo un enfrentamiento con un grupo de personas, unas 10 o 12, que querían nada más que desapareciera el contrato de gestión, y muchas veces por no llegar a es e enfrentamiento, pues fue un poco desapareciendo todo eso...esa gente era...ufff! Era constante, constante, constante...Nada más que firmaron y vieron que tenían la opción a compra... ya era lo único!” (#31. Habitante de Orcasitas, 2015)

Otro de las personas socias que estuvieron incide en el mismo problema:

“Hay gente en la cooperativa que claramente quería la compra, pero no se quisieron desligar de nosotros porque no sabía si iban a poder con el precio de la otra, y se nos quedaron varias personas que claramente defendían la propiedad. Este es el primer fallo.

Si yo volviese a empezar lo hablaría con muchísima más claridad: No vais a tener jamás la vivienda en compra. Pondría ciertos imperativos, porque nos ha costado muchísimos enfrentamientos” (#31. Habitante de Orcasitas, 2015)

Esta cuestión, junto con el excesivo tamaño del grupo en el caso de Vallecas, es a lo que muchos apuntan como causa de que se hiciera más difícil la continuidad del proyecto.

“Igual éramos 25 los que estábamos un poco más...el resto de gente se enteraba de cosas cuando les convocábamos en asamblea...había ciento que no...

Lo que decía al principio, vincular cualquier tipo de gente a un proyecto yo creo que es un error, yo no lo haría otra vez, que si

somos 25 somos 25, en Arganzuela eran esos, creo que 27, y todos afín, y claro eso tiene que funcionar, eso funcionó. Cuando estábamos los tres aquí no funcionó, pero la gente se conocían todos, sabían la afinidad que tenían y aquí no, nosotros 124, cojuvupal 200 y pico, que era la cooperativa más grande.” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

La presión de los que querían propiedad individual, y los problemas de gestión con los que se encontraban ante la falta de respuesta del IVIMA, llevó a que la cooperativa de Vallecas no renovara su contrato después de los 10 primeros años. Además estaban en un momento en que la Comunidad de Madrid comenzaba a vender su patrimonio a los fondos buitres, por lo que no tenían ninguna garantía de poder mantener las condiciones de arrendamiento de las viviendas protegidas

“Y luego había gente que no se creía eso ni se lo ha creído nunca, lo de la vivienda pública en alquiler y ha ido boicoteando cosas, o potenciando desde le inicio que fuese a la venta, y me consta de gente que ha estado en contacto con el PP para que esto saliese a la venta. Y el que no quería comprarlo se quedaba en alquiler, pero claro han formado UTEs en Madrid para cobrar los alquileres, están cambiando de unos a otros, y hasta que venga alguien que compre todo el lote, como lo están haciendo, compran un lote de casas con el bicho dentro, como dicen, y si lo quieres así bien y si no a la calle.” (#28. Habitante de la Colonia San José, 2014)

A la cooperativa de Orcasitas le renovaron durante 5 años más, tras los cuales, como habían hecho con la anterior, el IVIMA le ofreció la venta de las viviendas a lo cual la cooperativa accedió tras someterlo a votación y obtener el 80% a favor.

B. Las Administraciones públicas

“Pero tienen que ver los necesitados y tiene que ver la parte política que le interese y quiera hacer eso. Si la clase que nos gobierna no ve que es necesario la vivienda social, pues no lo potencia... Porque nosotros... ¿de que podríamos haber hecho pisos si no teníamos ni un chavo? (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

Las dos experiencias que se desarrollaron, consiguen llevarse a cabo gracias al apoyo político y económico de dos entidades públicas de la Comunidad de Madrid, la Dirección General de la Juventud y la Dirección General de Vivienda, que actúa a través del Instituto de la Vivienda (IVIMA).

Según nos refieren los técnicos que estaban entonces en la Dirección General de Vivienda, el grupo de Orcasur presentó primero una propuesta al Ayuntamiento de la capital y con la negativa de este se fueron al IVIMA.

Como exponíamos con anterioridad, entonces estaba de Gerente del

IVIMA Miguel Ángel Pascual, que había sido presidente de la Asociación de Vecinos del Pozo del Tío Raimundo y era buen conocedor de los movimientos vecinales y de las circunstancias de la población de los barrios periurbanos de Madrid. Y según nos relatan algunos promotores del proyecto, también conocía los modelos daneses de cooperativas de viviendas.

Cómo el grupo que se presentó era de jóvenes, se buscó la implicación de la Dirección General de la Juventud, que además estaba redactando lo que sería el primer Plan de Vivienda Joven 90-92 que se incluiría en el Plan de la Juventud de la CAM.

Con la idea de darle forma a una línea de cooperativas juveniles que se pudiera introducir en el nuevo Plan de Vivienda, se constituye la mesa de trabajo intersectorial, que además de las dos instituciones implicadas, contaría con representación de los jóvenes, asesorados por los técnicos que ellos habían contratado, y de la FRAVM.

En las fases previas a la ocupación de las viviendas, a la administración pública le correspondía, con el apoyo de la comisión de trabajo, resolver lo relativo al marco jurídico y al económico, que era donde los jóvenes tenían menor capacidad de valerse por si mismos. Posteriormente debían supervisar y evaluar la marcha de las promociones, dialogando con las cooperativas para poder adecuar los modelos experimentales a las circunstancias reales de su desarrollo práctico.

En cuanto a la financiación, aunque las cooperativas quedan recogidas en el plan, no se determina ninguna asignación presupuestaria, ya que se esperaba que las propias cooperativas pudiesen solicitar los créditos a su cargo contando con la garantía del suelo y del 20% que si podría facilitar el IVIMA. Cuando esto falló, se supedita a un dinero del Estado que tenía que llegar a las Comunidades, cuyo atasco ocasionó un importante retraso en el inicio de las obras.

Como viviendas de promoción pública, había que solventar la adecuación de la normativa de Vivienda Protegida, especialmente en cuanto a la demanda estructurada que, como vimos en el apartado correspondiente, se resuelve mediante un acuerdo entre las dos Direcciones Generales implicadas, quedando la de Juventud a cargo de la homologación de las cooperativas. Además en la ley de cooperativas no existía nada relativo a estas modalidades, por lo que todo debía quedar descrito y recogido en los Contratos de Cesión de la Gestión.

Como promoción propia, el IVIMA contrataba a los técnicos para la realización de los proyectos de edificación, lo cual se realizó de distinta manera para cada una de las dos iniciativas. Mientras que el inmueble de Orcasitas se encargó al arquitecto que había estado acompañándolos desde el principio del proyecto, en el caso de Vallecas, que no había existido esta figura, se realizó un concurso

internacional al que se invitó a participar a cinco equipos de reconocido prestigio.

La D.G. de Vivienda se encargaba además de supervisar la asignación de las viviendas realizadas por las cooperativas y firmaba los contratos de alquiler con cada uno de las personas socias.

Una vez que los inquilinos se trasladaban a las viviendas, la D.G. de Vivienda era también la responsable de rescindir o de firmar los nuevos contratos a propuesta de la cooperativa. Además se debían adecuar las condiciones de la cesión en función de lo que la práctica fuese aconsejando.

Todo esto se iba realizando con la mejor voluntad posible, ya que como ellos mismos nos refieren, los técnicos que estaban en la administración tampoco recibieron ningún tipo de formación para trabajar con las cooperativas.

Sin embargo, el diálogo con las cooperativas sólo se mantuvo el primer año. El nuevo gobierno que entró al poco de asignarse las viviendas no sentía ninguna afinidad hacia estos proyectos y se limitó a esperar a que acabaran. No se atendió ninguna petición de las cooperativas, ni cuando requerían la expulsión de una persona, a la que habían dado de baja de la cooperativa, porque pudiendo pagar no lo hacía. Tampoco se hizo caso a las dificultades que tenían para el arrendamiento de los locales, computándoselo como deuda a pesar de estaban sobredimensionados en número y superficie.

“- Durante el primer año muy bien, pero el segundo año fatal, ya se produjo el cambio...”

- El PP era quien estaba en el IVIMA y ya no era su proyecto

- Entonces ibas con reclamaciones, con historias, con sugerencias... nada, nada, nada, nada, nada

- Nunca hubo coordinación con la administración cuando las viviendas eran suyas y hubiera sido imprescindible...que hubiera reuniones para poner en común cosas, poner en común los problemas, cómo se resuelven...” (#27 y #28. Habitantes de la Colonia San José)

“Cuando no te crees una cosa difícilmente la vas a mantener, a promocionar, porque si crees en una idea puedes analizarla, reunirte, puedes ver en que está fallando...” (# Personal técnico de la Dirección General de Vivienda, 2014)

Y nunca más se puso en marcha otra promoción, desatendiendo las peticiones de las otras cooperativas que se habían conformado, e incluso habían sido homologadas, esperando a que lo hicieran.

Una vez finalizado el periodo de los contratos, se aplicó la nueva política de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de la capital, dirigida a la enajenación del patrimonio público, vendiéndole las viviendas bien a los propios inquilinos o bien a los fondos de inversión más conocidos como fondos buitres. Esto lo denuncian los

técnicos del IVIMA y se recoge en los titulares de prensa de los últimos años.

“Ha habido una apuesta política en la CAM por vender el patrimonio, entonces se les ha ofrecido las viviendas a los inquilinos... y a los fondos buitres” (Personal técnico de la Dirección General de la Juventud, 2014)

“Miles de pisos públicos de Madrid se convierten en una inversión de un 'fondo buitre’”¹⁷¹

“Botella afirma que "sólo cambia el casero" tras vender viviendas sociales a un fondo buitre”¹⁷²

“La jefa del IVIMA y la venta al fondo buitre, al juzgado”¹⁷³

“De viviendas públicas protegidas, a las manos de los "fondos buitres”¹⁷⁴

“El fondo buitre Blackstone duplica de forma silenciosa su control sobre viviendas protegidas en Madrid”¹⁷⁵

“El “negocio redondo” de los fondos buitre con las viviendas sociales de Madrid”¹⁷⁶

“En retirada: los fondos buitre salen de España con millonarias plusvalías”¹⁷⁷

“Carmena llevará a los tribunales a quienes vendieron vivienda pública de Madrid a fondos buitre”¹⁷⁸

C. Asesoramiento técnico

“Teníamos una oficina en uno de los locales para la gestión, una persona contratada a jornada completa y otra a media jornada. Cuando se reunían los consejos rectores venía también la persona contratada para la gestión y tratábamos las cuestiones, los impagos, los locales...” (#28. Habitante de la Colonia San José, 2014)

En cuanto al asesoramiento técnico que requirieron para la puesta en marcha del proyecto, cada cooperativa lo resolvió de distinta manera. En el caso de Orcasitas se contrató desde el inicio al abogado Daniel Marcos Lozano para tratar los aspectos jurídicos, el cual los ha acompañado a lo largo de toda su trayectoria y continúa asesorándolos en la actualidad. Al ser ésta la cooperativa pionera y la que inicia las negociaciones con la administración, parece importante que contaran con un asesor jurídico de su confianza que estudiase las

¹⁷¹ La Vanguardia 10/04/14

¹⁷² Público 29/04/2014

¹⁷³ El Mundo 04/09/2014

¹⁷⁴ El Huffington Post 25/10/2014

¹⁷⁵ El Diario 29/11/2015

¹⁷⁶ El Diario 02/05/2016. Edición electrónica

¹⁷⁷ El Confidencial 21/05/2016

¹⁷⁸ Público 29/06/2016

posibilidades e implicaciones de cada uno de los acuerdos adoptados. También trabajaron desde el comienzo con el arquitecto Mariano Calle, que los acompañaría tanto en el estudio de posibilidades del proyecto, como en la configuración del Plan de Vivienda Joven 90-92 que se estaba planteando en la Comisión de Trabajo. Mariano era conocido en el barrio por su participación en el proceso de remodelación de barrios, durante el cual habían podido practicar mecanismos asamblearios que incorporaran la participación de los vecinos en el diseño urbano y edificatorio. Posteriormente fue contratado por el IVIMA para desarrollar el proyecto definitivo según había sido trabajado con los vecinos.



Imagen 260. Miembros de la Cooperativa Jóvenes de Orcasitas con el arquitecto del proyecto, Mariano Calle, en el solar donde se construiría el inmueble. Fuente: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas, 1993

En las cooperativas de Vallecas el asesoramiento técnico inicial no se tuvo que contratar, sino que las propias asociaciones de vecinos pudieron poner a disposición los medios que tenían a su alcance para resolver las cuestiones jurídicas o burocráticas. Sin embargo, no se había trabajado con ningún arquitecto sobre el diseño del proyecto, y el IVIMA como promotor de los inmuebles, realizó un concurso internacional invitando a participar a cinco arquitectos de reconocido prestigio, del que resultó ganador el estudio de Torres y la Peña. De esta forma, mientras que en Orcasitas es la cooperativa quien realiza el encargo, en la otra este papel lo adopta en mayor medida el IVIMA, llegando por tanto a soluciones muy diferentes, ya que partían de planteamientos y objetivos distintos.

Por otro lado, los posibles conflictos entre las personas socias de las cooperativas suelen resolverse con la intervención de algunos miembros del consejo rector.

Para la gestión y administración de los inmuebles, en ambas experiencias se contrata un par de personas de apoyo. Además hay personal contratado para el mantenimiento y la limpieza. En total se crearon 9 puestos de trabajo, 7 a tiempo completo y 2 a media jornada.

D. La Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid. La FRAVM

A partir de que en el año 64' se aprobara la Ley de Asociaciones del gobierno franquista, que por primera vez reconocía el derecho al asociacionismo, comenzaron a formalizarse los movimientos vecinales que venían reivindicando la mejora de las condiciones de vida en los precarios barrios periurbanos de la ciudad de Madrid. La FRAVM consigue legalizarse en el año 77, una vez entrada la democracia, y desde entonces suma la fuerza de las asociaciones de vecinos de Madrid para constituirse como un agente social capaz de relevar los derechos y reivindicaciones de sus federadas. Pero además lo hace con un gran reconocimiento por parte de todo el mundo, tanto de las instituciones como de los movimientos sociales, por lo que juega un papel fundamental como mediador. Algunos miembros de las cooperativas nos la describen como una institución que puedes sentir tuya y que además te permite tener una interlocución directa con las administraciones.

Pero a pesar de la fuerza de los movimientos vecinales, según refiere María Rocés, que era responsable de vivienda y urbanismo de la FRAVM cuando comenzaron a gestarse estos proyectos, el movimiento juvenil era débil y se incorporaban pocos jóvenes a la lucha vecinal. Por lo tanto, además del objetivo concreto de apoyar el acceso a la vivienda y el régimen de alquiler, la FRAVM tenía otros objetivos dirigidos a incentivar la conciencia política de los jóvenes, como eran: la Incorporación de colectivos de jóvenes a la lucha reivindicativa concreta (buscando regeneración del movimiento ciudadano); fomentar la conciencia de que la defensa de los intereses propios no puede ser delegada; inculcar la necesidad de formas superiores de organización y lucha; y la politización de la lucha reivindicativa. (Roces, 1990)

La federación apoya desde el inicio la propuesta y actúa apoyando la interlocución y la negociación con las Administraciones Públicas. Además realiza las labores de comunicación y coordinación entre las asociaciones, extendiendo el modelo por otros barrios de los que también surgen nuevas iniciativas.

Además se encarga de prestar asesoramiento técnico sobre aspectos legales, financieros, etc..

En Octubre de 1993 firma un convenio con la Consejería de Política Territorial por la que la FRAVM se compromete entre otras cosas a:

- Potenciar entre los jóvenes la constitución de cooperativas de

gestión para viviendas protegidas en régimen de alquiler

- Estructurar y organizar la demanda de vivienda social a través de las AAVV y sus cooperativas
- Promocionar y desarrollar el cooperativismo vecinal y participativo

Por su parte la Consejería daría un trato preferente a la Federación en cuanto a la información, y la participación en los Planes de Vivienda Social.

Aunque el cooperativismo vecinal si tuvo un importante desarrollo posterior, la apuesta volvió a ser la propiedad individual mientras que la vivienda en alquiler fue nuevamente relegada por los poderes públicos. No obstante, la FRAVM siguió dando apoyo a las cooperativas que esperaban la su oportunidad para poner en marcha su propio proyecto, y aun en 2004 dirigía escritos junto COVIJO, reclamando el respaldo de las Administraciones

E. Unión de cooperativas juveniles de gestión de vivienda en alquiler "La Forja"

En 1994, cuando ya hay un número considerable de cooperativas conformadas, se asocian en la Unión de cooperativas juveniles de gestión de vivienda en alquiler: "La Forja". A partir de entonces serviría, junto con la FRAVM, para luchar y reivindicar de forma conjunta, aunque quizás el modelo no estaba lo bastante desarrollado como para que esta entidad pudiera actuar con suficiente relevancia social.

12.5. Conclusiones sobre el estudio de caso

El proceso de la remodelación de barrios asentó un marco de actuación entre la organización vecinal y las administraciones públicas que hizo posible que la operación se llevara a cabo en las mejores condiciones posibles. Esta experiencia pone en valor el papel que los ciudadanos podían tener en la construcción de la respuesta a sus necesidades y expectativas vitales, por lo que se arma una propuesta para que los jóvenes, organizados en cooperativas, pudieran acceder a viviendas públicas de alquiler asumiendo ellos mismos la gestión del inmueble.

La experiencia de estas cooperativas fueron un éxito en cuanto a la gestión de inmuebles de titularidad pública, no suponiendo gastos ni de gestión, ni de mantenimiento para la Administración y garantizando el ingreso del 100% de las rentas, frente al 40% de morosidad que soportaba el IVIMA en el resto del patrimonio público de viviendas. Además las cooperativas asumían a su costa los gastos del mantenimiento y de las obras de reparaciones del edificio y se encargaban de velar por el buen uso de las viviendas y del resto del conjunto residencial y por que se desarrollase un buen clima de convivencia, resolviendo los posibles conflictos

La voluntad y el ahínco de los agentes que participaron en su gestación posibilitaron que llegaran a ponerse en marcha dos iniciativas pioneras con 498 viviendas. Sin embargo un cambio de gobierno con diferentes intereses políticos, hizo que estas experiencias no se quedaran más que en dos casos aislados y que con el tiempo además, acabaran disolviéndose.

Uno de las claves fundamentales que posibilitó el desarrollo de las propuestas pensamos que está en el trabajo intersectorial que se realiza desde el inicio. Se da la circunstancia de que algunos de los agentes sociales que participan desde las asociaciones de vecinos, desde el apoyo técnico y desde las Administraciones públicas, no sólo ya se conocían entre si, sino que además conocen las situaciones de los otros por haber formado parte de ellas, o por haber estado muy cerca en otro momento de sus vidas. Esto les da la amplitud de miras necesaria para facilitar la relación entre las partes y para que, planteándose objetivos comunes, se sienten a intentar darles alcance conjuntamente.

En este sentido, consideramos que es un acierto y un reflejo de esta complejidad, la Comisión de Trabajo intersectorial que se conforma para definir la propuesta y los marcos necesarios para desarrollarla, incorporando la visión de las distintos actores implicados.

Igualmente creemos que es muy adecuado el papel que desempeñan estos agentes sociales: desde las Administraciones Públicas se facilita el marco jurídico y económico necesario para llevar a cabo las iniciativas; los jóvenes se organizan y corresponsabilizan de la

operación, apostando por la función pública y asumiendo la gestión colectiva de los inmuebles; los técnicos acompañan durante todo el proceso prestando el asesoramiento necesario en las distintas disciplinas; y la FRAVM presta su apoyo continuo en la interlocución y la reivindicación a las Administraciones, la coordinación entre las asociaciones y entre las cooperativas, y reforzando el ideario político de las propuestas.

La articulación de la demanda a través de las asociaciones de vecinos permitió que los grupos que se organizaron estuvieran más cohesionados, ya que los conformaron personas que en su mayoría ya se conocían y que habían podido desarrollar otros proyectos con anterioridad. Pero además es una buena forma de poder desarrollar respuestas habitacionales que consoliden a la población en sus barrios de origen, favoreciendo que se mantengan las redes sociales y los hábitos culturales y evitando el desarraigo que implica un desplazamiento del entorno que no sea voluntario.

También cabe destacar la introducción del concepto de demanda estructurada, completamente novedoso en España y que es una clave fundamental para que la adjudicación de las viviendas pudiera realizarse al grupo de socios de las cooperativas, evitando así el orden de prelación de los registros de demandantes que es indiferente a las organizaciones colectivas.

Por otro lado, la participación en el programa y diseño del edificio de los miembros de la cooperativa de Orcasitas, permitió que éste se adecuara, en mayor medida que el conjunto residencial de Vallecas, a las necesidades y expectativas tanto individuales como colectivas.

Sin embargo, al tratarse de experiencias piloto, tanto el marco regulador como el económico se construyen muy débilmente, dejando tanto a las iniciativas en marcha como a las que esperaban ser adjudicatarias, demasiado expuestas a la voluntad política de cada gobierno.

El modelo no queda regulado específicamente por ninguna ley, ni siquiera la ley de cooperativas mencionaba las cooperativas de viviendas de alquiler, por lo que sus características, derechos y obligaciones se definen a través de la orden de homologación y el contrato de cesión de la gestión, que era de carácter temporal y dependía de la voluntad política. Además mediante éste no se le otorgaba el control del inmueble a la cooperativa -bajo las condiciones que determinara la administración para velar por el buen uso de lo público-, sino que se le cedía la cesión pero sin capacidad de actuación en caso de infracción. Esto hacía que si se daban casos de impagos, subarriendos ilícitos o se dejaran viviendas vacías como inversión de futuro, el consejo rector y la asamblea no pudieran tomar ninguna decisión al respecto. A pesar de que las cooperativas eran las mayores afectadas, solamente podían informar al IVIMA, lo cual no servía para nada si como vimos que ocurrió,

por intereses políticos, este puede hacer caso omiso de las denuncias.

Por otra parte, la vulnerabilidad del marco jurídico y su carácter temporal, pudo llevar a que muchas personas se apuntaran a la cooperativa como solución de acceso a la vivienda, pensando que tras cierto tiempo y con la presión suficiente, **se podría convertir en propiedad individual**. Esto, reforzado por un contrato de alquiler con que incluía la opción a compra, fue una de las cuestiones que más división causó dentro de los grupos.

Igualmente, no existe un marco financiero que garantizara la promoción y cierta continuidad con las experiencias, sino que aparecen como líneas de actuación del Plan de Vivienda pero sin asignación presupuestaria propia. La necesidad de encontrar financiación posteriormente retrasa la construcción de las viviendas un par de años, pero además deja al resto de cooperativas conformadas a la espera de unos fondos que tras el cambio de gobierno nunca llegaron. El desarrollo de un mayor número de experiencias hubiese permitido tener más referencias para obtener aprendizajes y mejorar la adecuación del modelo. Además le hubiera podido dar más visibilidad a una tipología de acceso a la vivienda poco o nada conocida en el país.

Por otra parte, al juntar a tres cooperativas en la Colonia San José, se forma un grupo excesivamente numeroso, donde además las personas socias ya no venían de la misma asociación, no habían pasados juntos por las fases del proceso, y muchos no se conocían entre si. El tamaño del grupo dificultaba la gestión, más aun cuando al mismo tiempo hacía que disminuyese la implicación de muchos miembros. Además la falta de relación entre ellos hacía que aparecieran con más facilidad “infractores” o personas que no pagaban porque lo decidían (no porque no pudieran), cosa que era mucho más rara en Orcasitas donde todos se conocían “de siempre”.

En el grupo de Vallecas además, el proyecto se resuelve mediante un concurso internacional sin contar con la participación de los futuros inquilinos ni en el diseño ni en el programa funcional del conjunto. De esta forma, no sólo se pierde una oportunidad de favorecer el desarrollo comunitario, sino que además ni el diseño del conjunto residencial favorecía la relación entre los vecinos que hubiera sido más acorde a la organización colectiva de la que partía, ni el programa funcional se adaptaba a las necesidades del grupo, ni a las posibilidades de la zona. Esto último fue otro de los caballos de batalla de estas cooperativas, que tenían que asumir el arrendamiento de una superficie excesiva de locales comerciales en una ubicación donde no existía esa demanda.

A pesar de las dificultades que se presentan a la hora de llevar a la práctica estas experiencias, pensamos que muchas de ellas se hubieran podido paliar o solventar si la Administración Pública hubiera estado abierta al diálogo, como se comprometía a hacer en

los contratos de cesión. Y aunque encontramos algunos aspectos susceptibles de mejora, estamos convencidas de que es un modelo posible y sobre todo, necesario.

En la coyuntura actual, se junta que la compra de una vivienda está fuera del alcance de amplios segmentos de población, con que muchas personas se están organizando para dar respuesta a los problemas sociales con los que se enfrentan. Quizás podamos volver a considerar a los ciudadanos como agentes activos de la resolución de sus necesidades y a las Administraciones Públicas como facilitadoras de estos procesos.

“Pero creo que es posible, que es posible gestionar la vivienda en alquiler y es rentable para la Administración, y en unos años está pagado el coste de la construcción. Estoy convencida y no tengo ninguna duda sobre eso. O sea, que estaría bien que hubiera otras experiencias y que hubiera gente que se decidiera, porque es posible, es posible” (#27. Habitante de la Colonia San José, 2014)

Conclusiones sobre el análisis de experiencias de vivienda cooperativa

Los modelos de vivienda cooperativa analizados suponen un cambio de paradigma respecto al sistema residencial al que estamos habituados, saliéndose de la lógicas mercantilistas que lo dominan.

Se sitúan del lado del derecho universal a vivienda, procurando que no se pueda especular con lo que se considera un bien social necesario, y de forma que prime su valor de uso por encima del valor de cambio o de inversión. Para ello se elimina el ánimo de lucro tanto de la promoción, como de las siguientes transmisiones de las viviendas, y se articulan diversos mecanismos que permitan la integración de personas con renta reducidas -como la compensación de cuotas según los ingresos, o la aportación de la mano de obra de las personas socias-.

En este sentido, las cooperativas de inquilinos suponen un paso adelante respecto de las cooperativas de usuarios, ya que al no capitalizar las aportaciones mensuales, los socios entrantes en segundas y posteriores transmisiones, no han de cubrir estas cuantías al socio saliente, con lo que la aportación inicial puede ser muy reducida y asequible para hogares sin capacidad de ahorro o de endeudamiento. Además una vez amortizada la hipoteca, la cuantía correspondiente de la cuota mensual se puede destinar al movimiento cooperativo, contribuyendo a ampliar el parque de vivienda social. Los fondos comunes se establecen para este fin, pero también para garantizar la seguridad de permanencia de todos los miembros, incluso en casos de situaciones adversas sobrevenidas.

Durante el proceso de promoción socio-habitacional se integra la participación de las personas socias, que con la asistencia técnica adecuada, y en base a la organización cooperativa, aprenden a trabajar colectivamente y a definir y a gestionar democráticamente proyectos complejos que de forma individual no podrían alcanzar. De esta forma se parte de las necesidades de los propios usuarios, articulando las respuestas a los intereses personales y comunitarios, acercándolas a sus expectativas y ajustándolas a sus posibilidades reales.

Además la permanencia en el tiempo de cada cooperativa, que no se deshace una vez ocupadas las viviendas, les permite aglutinarse en organizaciones de segundo grado para capitalizar el conocimiento de las experiencias desarrolladas y luchar por la defensa de los intereses comunes.

Estos proyectos suponen habitualmente una apuesta por la recualificación del entorno urbano donde se sitúan, contribuyendo a la sostenibilidad de la ciudad existente. En base a la continuidad de la organización cooperativa durante la vida del conjunto residencial, se introducen espacios para actividades sociales, culturales y

económicas, con lo que se logra diversificar funcionalmente la trama urbana e integrar y fortalecer las relaciones entre el vecindario del entorno próximo. Además se favorece el control social del espacio público, entendido como el espacio para uso y disfrute de todos, evitando de esta forma los *cercamientos* y que quede en desuso o mercantilizado.

Son frecuentes las rehabilitaciones y puesta en uso de edificios abandonados, y la luchan por la permanencia de los vecinos en sus barrios ante los procesos de gentrificación. Al mismo tiempo, la adecuación de los proyectos a las necesidades y posibilidades de la población también se traduce en que no queda vivienda vacía (Solanas, 2016), sino que por el contrario las cooperativas suelen tener largas listas de espera de socios expectantes.

La autopromoción y la gestión colectiva permiten la optimización de los recursos, mejorando las calidades constructivas y materiales, además de disponer medidas para mejorar la eficiencia energética, ya que se traducen como ahorro en el medio plazo. Esto se ve complementado con la posibilidad de compartir espacios, instalaciones, vehículos, servicios... y otros elementos que en muchas ocasiones aparecen inútilmente multiplicados.

Además los conjuntos residenciales bajo modalidades de tenencia colectiva, en base a la organización y a los fondos comunes con los que se cuenta, presentan habitualmente un excelente estado de conservación y mantenimiento, mostrándose altamente resilientes ante el paso del tiempo.

Otra ventaja considerable de las cooperativas de tenencia colectiva es que facilitan la movilidad residencial, no sólo por lo mismo que lo hace la tenencia en alquiler frente a la propiedad, sino también porque se facilitan las permutas entre viviendas, de forma que estas se adecuen a los cambios de los hogares.

Del análisis pormenorizado y comparado de estas experiencias, extraemos algunas claves que nos sirven para entender como se pudieron poner en marcha y como se logra su correcto desarrollo:

Muchas de estas iniciativas parten del impulso o la experiencia de otras organizaciones colectivas, dentro o fuera del ámbito de la vivienda, aplicando los aprendizajes obtenidos al terreno socio-habitacional. Además suelen tomar como referentes experiencias de otros territorios que van adecuando a las particularidades locales.

En muchos casos se inicia con una serie de experiencias piloto que permitan testar los modelos y adecuarlos a las características del lugar. Esto además posibilita que puedan visualizarse directamente por los agentes sociales que se vayan a implicar en su desarrollo.

Por otra parte, como sabemos, la base de las cooperativas son las personas socias que las conforman, sin cuya determinación no sería

posible el recorrido. Sin embargo, lo más normal es que un grupo aislado frente al sector inmobiliario, se encuentre con serias dificultades para desarrollar su proyecto socio-habitacional, quedando muchas veces condicionado a la capacidad económica de los miembros. Por tanto, para que estas propuestas sean accesibles a segmentos de población con ingresos reducidos, y que además las experiencias sean replicables, es imprescindible contar con el apoyo de los poderes públicos para abrir una línea que les permita realizarlas al margen de los cauces del mercado. Hemos visto como los modelos que mayor extensión alcanzan son los que cuentan con este respaldo, especialmente cuando se ve complementado con el importante papel que desempeñan las entidades de segundo grado. De esta forma se consiguen asentar los marcos que posibilitan el sistema:

Un marco regulador claro y específico

El marco regulador claro es importante por diversos motivos. Por una parte genera seguridad jurídica entre las partes implicadas, estableciendo las bases de la relación y permitiendo que participen con todas las garantías. Por otra parte, protege a las iniciativas de los intentos de mercantilización y de intentos de apropiación particular de las plusvalías que se puedan generar, de forma que los beneficios que se produzcan con el esfuerzo de todos, permanezcan para la comunidad.

Condiciones económicas asequibles

Las condiciones económicas adecuadas posibilitan que estas empresas sean abordables por personas con ingresos reducidos. Para ello es fundamental acceder a suelos o inmuebles asequibles y bien ubicados, siendo las carteras de terrenos e inmuebles públicos uno de los instrumentos que mejor lo facilita. Junto a esto juega un papel principal contar con financiación acorde a las características del proyecto, a título colectivo, plazos suficientemente largos e intereses reducidos y estabilizados. Esto puede ajustarse favorablemente cuando se trata de financiación pública, pero también hemos analizado otras soluciones adecuadas en base a avales de las Administraciones, banca ética o préstamos participativos

Además para darle viabilidad a los proyectos, los autopromotores pueden aportar otros recursos no monetarios, como la ayuda mutua, que revierte tanto en lo económico como en lo social.

Acompañamiento técnico acorde

Un acompañamiento técnico acorde a estos proyectos es el que parte de situar a las personas en el centro, integrando su participación a lo largo de todo el proceso y formándolas y capacitándolas para que puedan acometer la empresa que se proponen. Además se realiza de forma interdisciplinar, abarcando los distintos aspectos que entran en juego.

Las entidades de segundo grado

Las entidades segundo grado son a las cooperativas, lo que estas son a las personas individualmente: consiguen sumar la fuerza de cada una para actuar de forma organizada y tener mayor contundencia en la defensa de los intereses comunes. Tienen un papel principal a la hora de apoyar nuevas iniciativas y de defender y transmitir los principios y valores cooperativos en que se basan.

“¿Qué es replicable de todo esto en otro contexto, en otra historia, en otra cultura? Quizá sea poco lo que quede: alguna idea, alguna sugerencia, alguna experiencia vivida. Quizá sea bastante más. Pero lo que yo no dudaría es que en cualquier caso siempre es mejor que la gente, aún tropezando y golpeándose contra la pared, sea dueña de su propio destino.”
(NAHOUM, 2010)

CUARTA PARTE: CONCLUSIONES Y PROPUESTAS PARA ANDALUCÍA

CAMBIO DE MODELO

YA

DEFENSA DE LO PÚBLICO
PARTICIPACIÓN CIUDADANA
STOP CORRUPCIÓN

13N
MOVILIZACIÓN

MOVILIZACIÓN ESTATAL 15M

Domingo 13 Noviembre

Grupos Transversal de Economía
y Política a Corto Plazo

Subgrupo de Vivienda



#AcampadaSal

Imagen 261. Cartel del 15M, Subgrupo de Vivienda, anunciando una movilización para un cambio de modelo

Un cambio de paradigma

El sector de la vivienda en España se caracteriza por su rigidez, tanto en las posibilidades de acceso, ceñidas básicamente a la propiedad, como en el sector que domina la producción y en su modo de enfocarla, reducido al libre mercado y a la promoción y comercialización de viviendas como productos acabados.

El acceso a la vivienda en propiedad requiere de una importantísima inversión económica, por lo que excluye a los segmentos de población con menores recursos y sin capacidad de endeudamiento. Además obliga a muchos hogares a la “atadura” de una hipoteca durante largos periodos de tiempo, bajo unas condiciones que, a falta de la intervención pública, le son impuestas por los agentes económicos.

El mercado como único agente productor, emplea todos los recursos a su alcance para maximizar los beneficios. Se queda así expuesto el sector de la vivienda a las dinámicas especulativas, arrastrando con ello incrementos desorbitados de los precios y desarrollos urbanos insostenibles.

La promoción y comercialización de la vivienda como producto acabado impide la participación social de los usuarios en el proceso de producción, perdiendo de esta forma la oportunidad de adecuarla a sus características, de fomentar el desarrollo de la organización colectiva, y de potenciar el control de las personas de su entorno socio-habitacional.

Pensamos que el cambio de paradigma debe pasar por poner el acento en las personas y no en los productos. Es necesario diversificar el sistema residencial, desarrollando alternativas de acceso a la vivienda que primen su valor de uso sobre su valor de cambio o de inversión, fomentando la implicación de otros sectores -sin ánimo de lucro- en la producción y gestión habitacional y favoreciendo procesos de promoción que integren la participación social a lo largo de sus distintas fases.

En esta línea -o apertura- es dónde situamos las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva. Entendemos que son una alternativa de acceso a la vivienda, desvinculada de manera permanente del ánimo de lucro y gestionada por sus propios usuarios, que pudiendo contar con el apoyo de las administraciones públicas, supongan una opción real para aquellas personas dispuestas a abordar una empresa colectiva.

“En lugar de construir más vivienda libre o vivienda protegida en régimen de compra, los poderes públicos deberían priorizar el alquiler social, la cesión de uso o el usufructo, y apuntalar las numerosas iniciativas de cooperativas de viviendas surgidas en los últimos años” (Gerardo Pisarello en López, 2009)

Algunas claves a considerar

A. La Administración Pública como facilitadora de los procesos cooperativos

La implicación de las Administraciones Públicas en el fomento de las modalidades cooperativas de tenencia colectiva es una cuestión que consideramos esencial para que estas puedan ser una opción real para la población. En un sector como el inmobiliario, donde los agentes económicos son los que controlan la mayor parte de los factores y de los procesos relevantes (producción, distribución, financiación, precios...), la empresa de un grupo aislado de personas puede encontrarse con muchas dificultades para salir adelante, especialmente cuando se trata de población con escasos recursos económicos. Es necesario que los poderes públicos abran una línea que permita a las organizaciones del tercer sector promover iniciativas de acceso a la vivienda sin ánimo de lucro, que estas sean replicables y que puedan estar coordinadas entre sí.

En esta línea de actuación, que sería compatible con otras muchas, el papel de las administraciones públicas no estaría tanto en promover el proyecto, como en fomentar y facilitar que se conformen organizaciones colectivas que lideren sus propios procesos socio-habitacionales.

No obstante, al tratarse de modalidades de acceso a la vivienda desconocidas en nuestro territorio, las Administraciones Públicas pueden tener también un papel fundamental a la hora de impulsar estos modelos, contrastarlos, adecuarlos y darlos a conocer a los demás sectores implicados. Para ello se pueden apoyar en la configuración de entidades específicas de fomento y en el desarrollo de experiencias piloto.

B. La escala municipal como ámbito de proximidad

Por otra parte, es en la escala municipal donde las Administraciones Públicas mayor proximidad alcanzan con la población, por lo que consideramos que es el ámbito más adecuado para integrar su participación tanto en el diagnóstico de necesidades como en el diseño y desarrollo de las soluciones socio-habitacionales.

C. La vivienda sin ánimo de lucro

El apoyo de la administración no puede ser gratuito sino que debe estar condicionado. Se deben abandonar las prácticas clientelistas que sólo benefician a los sectores con cierta capacidad adquisitiva para pasar a facilitar la concreción de un servicio del que se pueda beneficiar especialmente la población que más lo necesita. Por tanto las ayudas públicas deberían estar supeditadas a que las viviendas conservaran a lo largo del tiempo la función social a la que están dirigidas, quedando desvinculadas de manera permanente del ánimo

de lucro.

D. El tercer sector en la producción y gestión de vivienda social

En el sistema de producción y gestión de la vivienda en España no se ha desarrollado un tercer sector que pudiera actuar sin ánimo de lucro. Pensamos que las Administraciones públicas deben fomentar y facilitar las organizaciones sociales que desempeñen esa función, ya sea desde el ámbito de la autopromoción o del profesional, de forma que se pueda ampliar el exiguo parque de vivienda social -en alquiler- actual.

E. La ampliación de la oferta de vivienda en alquiler

Como vimos en el correspondiente apartado, tampoco se fomentó el parque de vivienda en alquiler, lo que nos hace tener la proporción de este sector más reducida de Europa. Esto es especialmente gravoso para la población con rentas más reducida y para aquella que no tiene capacidad de ahorro ni de endeudamiento como para acceder a una hipoteca.

Por tanto consideramos que se deben aprovechar las posibilidades de las cooperativas de tenencia colectiva para ampliar este sector, fomentando especialmente aquellas que adjudican las viviendas a sus miembros en régimen de alquiler, como las cooperativas de inquilinos y las cooperativas de gestión por inquilinos.

F. La puesta en uso de vivienda vacía

Junto con los anteriores factores nos encontramos, tanto a nivel nacional como regional, con una de las mayores proporciones de vivienda vacía de Europa.

Consideramos que las necesidades habitacionales de la población podrían resolverse en gran medida poniendo en carga los conjuntos residenciales de titularidad privada que permanecen vacíos. Es importante articular soluciones para el parque de viviendas que continúa sin uso y que sufre un proceso de deterioro que afecta tanto a la propia edificación como al entorno urbano donde se ubica.

Si superponemos las claves anteriores se podría pensar en la reconversión del parque de vivienda vacía -o al menos una parte- en un parque de vivienda social -en alquiler- gestionado por entidades del tercer sector, con el apoyo y la intermediación de lo público.

G. Adaptaciones tipológicas a los cambios en los comportamientos residenciales y a las modalidades de tenencia colectiva

Como vimos en el apartado correspondiente, la configuración de los hogares ha sufrido importantes cambios, especialmente en cuanto a su tamaño, apareciendo cada vez más hogares de una y dos personas. Pero el hecho de que cada vez haya menos núcleos familiares

tradicionales formados por la pareja con hijos -bien porque no se formen, o por que se deshagan con mayor frecuencia, o por una mayor longevidad de los mayores...-, no significa en todos los casos que las personas no quieran vivir acompañadas. Las posibilidades de las viviendas compartidas, o de ampliar la proporción de espacios comunes cediendo superficie del espacio privativo, puede ser una solución adecuada para algunos sectores de población que deseen evitar el aislamiento residencial y optimizar el uso de los recursos.

Por tanto, para la puesta en uso del parque de viviendas vacías, también hay que pensar en la adecuación del mismo a los nuevos comportamientos residenciales, incluyendo las tipologías que favorecen la organización colectiva y el desarrollo de la vida comunitaria.

Para ello es necesario que tanto los conjuntos habitacionales como el espacio urbano se doten de lugares que posibiliten el encuentro y la reunión y que permitan el desarrollo de actividades socio-culturales, donde la misma autogestión del espacio fomenta la organización colectiva de las personas que participan.

También la vivienda compartida, que puede ser una opción válida para muchas situaciones vitales, requiere de una tipología adecuada que facilite la vida en común. Se debe considerar el diseño y las dimensiones de las estancias, ya que será el espacio propio y de intimidad de cada habitante, y cuestionar las jerarquías de las viviendas pensadas para la familia tradicional.

H. La autogestión como recurso económico y social

El parque público de vivienda, por su propio carácter marginal en algunos casos, y por los escasos recursos con los que se dota, conlleva severas complicaciones de gestión para las entidades públicas responsables, como fraudes con la titularidad de la tenencia, impagos, vandalismo, falta de mantenimiento de las edificaciones...

Ante estas situaciones, las administraciones no sólo no continúan promoviendo vivienda pública, sino que además, alineados con las políticas más liberales, van enajenando parte de la existente.

Las experiencias en que los propios inquilinos gestionan el uso y el mantenimiento de los conjuntos residenciales en los que habitan, resultan ejemplarizantes en cuanto al buen funcionamiento de los mismos.

La autopromoción y la autogestión son recursos que las administraciones públicas deberían considerar para ampliar el parque de vivienda social existente, ya que genera un espacio de corresponsabilidad entre los usuarios de las viviendas y las entidades, que facilitan el desarrollo del proceso.

Estrategias para el impulso de cooperativas de vivienda

Dentro del margen que las administraciones deben abrir para dejar paso a fórmulas de producción y gestión que dejen de lado el ánimo de lucro, las cooperativas de tenencia colectiva son una línea de trabajo con gran capacidad para satisfacer las necesidades socio-habitacionales de la población, al tiempo que fomentan la participación social y favorecen la calidad ambiental del entorno urbano.

A. Organismo de fomento

Es importante que exista un organismo que trabaje por la correcta implementación y desarrollo de las modalidades de vivienda cooperativa en el territorio, de forma que puedan contar con las mejores condiciones posibles. En los lugares donde los modelos cuentan con cierta trayectoria, esta función la encabezan las propias organizaciones de segundo grado, sin embargo en Andalucía, donde apenas han comenzado su andadura, se requiere empezar armando una entidad que pueda abrir camino al tiempo que recoge los aprendizajes de los distintos procesos en marcha.

Esta institución debería desarrollar su labor de forma intersectorial, incorporando los diferentes sectores sociales implicados -personal responsable de las administraciones públicas, técnicos expertos en la materia y en las distintas disciplinas que se abordan, agentes de banca ética, organizaciones sociales vinculadas, representantes de las cooperativas en marcha...-. Además, considerando los distintos aspectos que se barajan, debería poder atender la cuestión de forma interdisciplinar, contemplando las dimensiones jurídica, económica, social, arquitectónica, urbanística, ambiental... De igual forma es conveniente que se colabore interinstitucionalmente, contando con las administraciones públicas implicadas en el ámbito regional y local, y de los distintos departamentos que puedan estar vinculados, vivienda y urbanismo, juventud, servicios sociales...

Entre sus tareas, esta entidad tendría la de impulsar y preparar el camino para el desarrollo de experiencias pilotos, construyendo los marcos necesarios y constituyendo mesas de trabajo y seguimiento, la formación de profesionales y de técnicos de las administraciones públicas para que puedan acompañar los procesos cooperativos, la capacitación y apoyo a la integración de los grupos demandantes y la organización de actividades de comunicación que den a conocer las características de las experiencias y modalidades existentes entre los diferentes sectores sociales.

B. Experiencias piloto

Como hemos visto en algunos de los modelos analizados, es

conveniente realizar algunas experiencias piloto con el fin de adecuar las posibilidades de los modelos cooperativos a las características socio habitacionales del lugar donde se vayan a desarrollar.

Además, debemos tener en cuenta que se trata de iniciativas que hasta el momento eran desconocidas en nuestro territorio, y que sólo en los últimos años comienzan a vislumbrarse, por lo que es importante tener referencias cercanas que sirvan para dar a conocer estas modalidades a los sectores que teniendo interés, estén menos familiarizados.

La participación de las Administraciones Públicas en estas experiencias previas es clave, no sólo porque posibilitarían su desarrollo, sino porque además pueden condicionar su apoyo a que estén dirigidas a integrar un parque de vivienda social.

Pensamos que el impulso más adecuado se puede realizar desde los gobiernos municipales, por su conocimiento de las necesidades y posibilidades sociales y urbanas de la localidad, la mayor facilidad para mantener contacto directo con la población y las organizaciones sociales, las reservas sobre suelos e inmuebles urbanos que puedan tener y sus competencias en materia de urbanismo.

Además sería conveniente que estas iniciativas se desarrollasen con población que ya hubiera formado parte de otras organizaciones colectivas, de forma que en cierta medida tuviera conocimientos sobre estos procesos.

El Organismo de fomento cooperativo que se debiera establecer, estaría a cargo de acompañar los proyectos, estudiando las posibilidades jurídicas y financieras y garantizando el asesoramiento técnico adecuado. Es muy conveniente establecer una mesa específica de seguimiento para cada experiencia con representación de este organismo, el gobierno local, el equipo técnico, las personas socias de la cooperativa y cualquier otra entidad que esté implicada.

C. Comunicación, formación, capacitación

En España estamos acostumbrados a la propiedad individual como fórmula casi exclusiva de acceso a la vivienda, en un marco donde además, el alquiler como única alternativa es precario y frecuentemente se encuentra en malas condiciones. Por tanto consideramos muy conveniente generar confianza y dar a conocer entre los sectores sociales interesados, las características y posibilidades de las modalidades de cooperativas de tenencia colectiva.

Para ello se pueden desarrollar jornadas y seminarios donde se presenten referentes nacionales e internacionales de la mano de los propios protagonistas. Además se le debe dar difusión a los resultados que se vayan obteniendo de las experiencias piloto que se estén desarrollando.

Por otra parte, no es habitual que la formación técnica de nuestras universidades incluya el trabajo entre diferentes disciplinas, ni tampoco que nos enseñen a integrar la participación de los usuarios en los proyectos que realizamos. Por eso vemos necesario que los equipos técnicos que vayan a acompañar estos procesos, reciban una formación adecuada que les permita reconocer y desarrollar su carácter interdisciplinar y participativo.

La autopromoción de vivienda cooperativa de la mano de los propios socios cooperativistas, tampoco es una práctica frecuente en nuestro territorio, ya que cuando se realizaban habitualmente se delegaba la promoción y gestión en entidades profesionales o cooperativas matrices. La complejidad de la empresa que acomete la cooperativa requiere que sus miembros reciban una capacitación adecuada, tanto en los aspectos técnicos como en los organizativos y de la propia integración del grupo.

Principales herramientas para el desarrollo de cooperativas de vivienda

La Relatora Especial de Naciones Unidas, Raquel Rolnik, en su informe para la Asamblea General sobre el “Derecho a una vivienda adecuada”¹⁷⁹, insta a los estados a promocionar el acceso colectivo a la vivienda y resume los instrumentos fundamentales que debe considerar la política pública para llevarlo a cabo:

“c) Deberían alentarse formas de tenencia colectivas:

i) Los Estados deberían prestar apoyo a formas de tenencia cooperativa, colectiva y comunitaria mediante la determinación e inversión de recursos adecuados, entre otras cosas, por medio del reconocimiento y la protección jurídicos de la propiedad cooperativa y colectiva de tierras y viviendas en zonas urbanas, y el apoyo a la política de vivienda y los mecanismos financieros, incluidos el acceso a créditos y subsidios estatales, desgravaciones fiscales a instituciones colectivas, y la provisión por el Estado de asistencia técnica y tierras urbanas bien ubicadas a organizaciones de vivienda colectiva;

ii) Las formas de tenencia cooperativa y colectiva están indisolublemente vinculadas a una mayor participación democrática y a la gobernanza de base comunitaria. Por consiguiente, los Estados deberían apoyar las actividades de las organizaciones de la sociedad civil *que desempeñan un papel fundamental en la formulación y el mantenimiento de formas de tenencia colectiva*, en particular para grupos de bajos ingresos”

A. Marco Jurídico: Regulación y protección de las modalidades cooperativas de tenencias colectivas

Regulación específica de las cooperativas de vivienda de tenencia colectiva

Es necesario la regulación de las modalidades de tenencia colectiva de forma que se reconozcan sus particularidades, se las dote de seguridad jurídica entre las personas socias y ante terceros, y se protejan de los intentos de mercantilización y de apropiación indebida de beneficios.

Inclusión en la política de vivienda

La producción y la gestión de la vivienda desvinculada del ánimo de

179A/68/289. Naciones Unidas. Asamblea General. Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Raquel Rolnik. 7 de Agosto de 2013.

lucro, debe tener un marco de estabilidad dentro de la política de vivienda y de las leyes que la regulan el derecho a la misma de la población. En ese mismo marco se deberían recoger adecuadamente las modalidades cooperativas de tenencia colectiva de forma que su desarrollo no quede supeditado exclusivamente a la formulación de programas temporales.

Inclusión en los planes de vivienda

Los planes de vivienda son los instrumentos por los que se distribuyen las ayudas directas estatales, autonómicas y municipales.

Es importante recoger en el plan de vivienda autonómico las medidas de fomento que se aplicarán a las cooperativas de tenencia colectiva, de forma que también se puedan trasladar a la planificación correspondiente de los Ayuntamientos.

El acceso como organización colectiva

Debe quedar claramente regulada el acceso a las medidas de fomento como organización cooperativa, diferenciándola de la demanda y el acceso individual. Por tanto es necesario regular la condiciones que deben cumplir las organizaciones colectivas y sus miembros, para poder optar a beneficiarse de las ayudas públicas, así como los criterios de priorización que serán aplicables.

La asistencia técnica para el acompañamiento de procesos

Los poderes públicos pueden regular la asistencia técnica necesaria para el acompañamiento de estos procesos, con el fin de que se garantice la atención integral que requieren y su carácter social, es decir, de que esté configurada de manera interdisciplinar y, que al igual del resto de componentes del proyecto, sin ánimo de lucro.

Inclusión de tipologías protegidas adecuadas a los proyectos de vivienda cooperativa.

Es necesario avanzar en las normativas que regulan la vivienda protegida para que se puedan adecuar a los nuevos comportamientos residenciales de la población y a las modalidades colectivas de acceso a la vivienda. La posibilidad de modificar la relación y proporción entre los espacios comunes y los privativos o el desarrollo de tipologías específicas como las viviendas compartidas, deberían tener cabida en la reglamentación vigente

B. El Acceso a suelo e inmuebles: Las carteras públicas y la puesta en uso de vivienda vacía

La promoción de vivienda sin ánimo de lucro precisa suelos o inmuebles accesibles y bien ubicados, que estén al margen de las dinámicas especulativas del libre mercado.

Son fundamentales las carteras de suelos e inmuebles públicos para que se puedan desarrollar proyectos de vivienda asequible y sin ánimo de lucro, entendiendo que son las administraciones municipales las que tienen más competencias y capacidades para conformar estas reservas. No obstante la Comunidad Autónoma también tiene competencias y alcance para desarrollar la propia. Los inmuebles de titularidad pública pueden ser la base de algunas experiencias piloto que sean ejemplificadoras y que sirvan para adecuar las modalidades y generar confianza a otras entidades propietarias de edificios vacíos.

Las Administraciones Públicas también pueden captar inmuebles vacíos de titularidad privada para incorporarlos a su propia cartera, ya sea de forma temporal o permanente, de manera que estén igualmente disponibles para la puesta en marcha de procesos cooperativos de acceso a la vivienda. Se trataría de hacer de intermediarias entre las entidades titulares de las viviendas vacías y las organizaciones cooperativas y del tercer sector, procurando un equilibrio financiero en el que todos puedan beneficiarse pero cuidando que nadie más se lucre con las ayudas públicas destinadas a finalidades sociales.

Las fórmulas en las que se cede la tenencia de forma temporal, como el derecho de superficie sobre el inmueble durante el periodo que se estipule, o las cooperativas de gestión por inquilinos, pueden ser opciones muy adecuadas.

Además la ley de cooperativas andaluzas contempla la figura de las cooperativas de servicios públicos, en que la propia administración puede aparecer como socia de la cooperativa.

Por otra parte, muchas de las edificaciones que permanecen sin uso requieren de una intervención previa a ser habitadas. Estas intervenciones pueden consistir, bien en acabar esqueletos de inmuebles que se quedaron inconclusos, bien en la rehabilitación de inmuebles deteriorados, y/o bien en la reconversión de conjuntos residenciales adaptándolos a las necesidades y comportamientos residenciales de sus usuarios.

Estas actuaciones pueden ser asumidas por los propios cooperativistas, bien por ayuda mutua o bien por gestión directa, lo que además de un ahorro económico fortalecerá la integración y la organización colectiva del grupo.

C. Mecanismos financieros

Financiación colectiva y adecuada

Cuando en los conjuntos residenciales de las cooperativas de vivienda la tenencia es colectiva, entonces las hipotecas que en su caso los vayan financiar, también deben serlo. La deuda la respalda cada cooperativa con el propio inmueble y su capital social, y no se

debe exigir a las personas socias que lo hagan de forma personal.

Además, si se prima que la vivienda sea asequible y la cuota mensual se ajuste en proporción adecuada a los salarios¹⁸⁰, es muy posible que sean precisos plazos de amortización suficientemente largos, y que atendiendo a la función social a la que sirven, los intereses sean reducidos y se mantengan estabilizados.

Pero estas condiciones difícilmente van a ser asumidas por las entidades bancarias tradicionales, por lo que es necesario un esfuerzo por parte de los poderes públicos a la hora de que puedan concretarse.

La fórmula más idónea para ello es la creación de una banca o fondo público con capacidad suficiente para aportar una parte importante de la financiación que se requiere. Este sistema ya estuvo funcionando en España con el Banco Hipotecario y las cajas de ahorro, hasta que se suprimió para darle paso a la banca privada tradicional, con las consecuencias socio-económicas que se han sucedido desde entonces.

Además las Administraciones públicas pueden actuar como avalistas y/o colaborar con otras entidades como las de banca ética, las cuales ya llevan tiempo en otros países y se inician ahora en España, disponiendo crédito a estas iniciativas.

La participación social en la financiación, desarrollada a través de préstamos participativos, también es compatible con la financiación pública y de la banca ética, por lo que pueden ser igualmente considerada a la hora de diseñar un modelo financiero en el que se integren coordinadamente diferentes fuentes de capital.

Subvenciones. Prestaciones en servicios

Los subsidios públicos se pueden dirigir tanto a facilitar que las cuotas sean accesibles para las rentas más bajas, facilitando la integración social, como a sufragar parte de los costes de la promoción. Al tratarse de vivienda sin ánimo de lucro, estas ayudas no podrían ser absorbidas por el sector como aumento de los precios, sino que estarían más en la línea de las *prestaciones en servicios*, ya que con ellas se contribuye a la creación de un parque de vivienda social asequible y en “alquiler”.

Por el mismo motivo, y teniendo en cuenta la función social a la que responde, se debiera aplicar una fiscalidad favorable, tanto desde el ámbito municipal como del regional.

Incorporación de la Ayuda Mutua y otras aportaciones de los socios

Cuando es necesario realizar una intervención, ya sea de

¹⁸⁰ Está ampliamente reconocido que la cuota mensual en concepto de alquiler no debería pasar de la cuarta parte del salario, ni de la tercera en caso de compra.

construcción, rehabilitación o adecuación de un conjunto residencial, siempre que sea posible debe ser considerado acometerla por ayuda mutua, ya que se pone en valor un recurso económico y social: reduce los costos, optimiza la gestión, fortalece la organización colectiva y fomenta el sentido de pertenencia.

D. Acompañamiento técnico interdisciplinar

Es necesaria una asistencia técnica interdisciplinaria capaz de acompañar procesos de producción y gestión social del hábitat, tanto en el ámbito de la propia administración, como en el de los profesionales que vayan a dedicar su actividad a ello.

La asistencia técnica debe estar cualificada para acompañar a la cooperativa en su desarrollo como empresa, con una actividad económica importante y en un marco jurídico determinado.

Además debe poder apoyar la organización colectiva y la integración de la participación de los socios a lo largo del proceso, desde la definición del proyecto socio-habitacional hasta la gestión del conjunto.

A modo de cierre

Andalucía necesita diversificar su sistema residencial. El que se ha mantenido durante décadas, basado en el mercado y la propiedad individual, se manifiesta, ambiental, social y económicamente insostenible.

Las cooperativas de vivienda son una opción viable en nuestro contexto, y estamos convencidas de que pueden contribuir a facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a mayores segmentos de población, como ocurre en el resto de países donde se han desarrollado. Además suponen una mejora sustancial en la calidad de vida de las personas que las habitan, favoreciendo la integración y participación social y apostando por la calidad ambiental.

No obstante, en un sector completamente dominado por el mercado, su puesta en marcha sería muy complicada sin el respaldo de lo público, guiado de una certera voluntad política. Esperamos sinceramente que esta se de, pues además de conveniente, nos parece justo y necesario.

porque cada día es un comienzo nuevo
porque esta es la hora y el mejor momento
porque no estás solo, porque yo te quiero

Mario Benedetti

No te rindas

BIBLIOGRAFÍA



- Alguacil, A., Alguacil, J., Arasanz, J., Fernández, G., Paniagua, J. L., Olea, S., & Renes, V. (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI*. Cáritas Española.
- Alguacil, J. (n.d.). La calidad de vida y el tercer sector: nuevas dimensiones de la complejidad. *Boletín CF+S*, (3), 35–48.
- Alguacil, J. (2000). *Calidad de vida y praxis urbana: Nuevas iniciativas de gestión ciudadana en la periferia social de Madrid*. Colección “Monografías” (Vol. n. 179).
- Alguacil, J. (2004). La política de vivienda como supuesto de solidaridad: hacia una nueva cultura política en el sector de la vivienda. *Arxius de Ciencies Socials*, 10, 57–88.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europa*. Oxford: Blackwell.
- Anzalone, L. (2015). ¿50 viviendas máximo? *Dinámica Cooperativa. Publicación Del Centro Cooperativista Uruguayo*, 125, 26–31.
- Aramburu, J., & Mancheño, M. Á. (2010). Cerro Almagro. Un nuevo modelo de producción de ciudad: un urbanismo responsable al servicio del interés general. En *CONAMA 10. Congreso Nacional del Medio Ambiente*. Madrid.
- Arrese, J. L. (1959, May 2). No queremos una España de proletarios, sino una España de propietarios. *ABC*, pp. 41–42.
- Barbagallo, J. (2007). *MOI movimiento...en movimiento...La lucha por la casa en la ciudad de Buenos Aires. Una experiencia autogestionaria*. Buenos Aires: Asociación Civil MOI.
- Barbagallo, J. (2012). *MOI movimiento...en movimiento... Parte 2 ¡un grito en la calle!*
- Barquero, M. Á., & Iglesias, F. (1991). Covalqui. Sdad. Coop. In *Jornadas de Larcovi Vivienda y Juventud*. Madrid: Larcovi.
- Bayona, J. (2007). El paradigma de la autogestión: producción social del hábitat en Argentina tras la crisis cívico institucional de 2001. *Scripta Nova*, VII, num 2.
- Berraquero, L. (2015). LILAC. En *Proyecto I+D+i “Cooperhabitar: claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía.”*
- Betrán, R. (2002). De aquellos barro, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y post-franquista. *Acciones e Investigaciones Sociales*, 16, 25–67.
- Borgia, S., & Delgado, A. (2009). Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15. *Presupuesto Y Gasto Público*, 57, 33–49.
- Cabrerizo, M., & Manzano, D. (1998). *La lucha por una vivienda digna. Historia del cooperativismo vecinal*. Madrid: Vecinos de Madrid S.L.
- Calle, M. (1993). Viviendas para jóvenes en Orcasur: un proyecto singular. In *El Alquiler: Una asignatura pendiente*. Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- Calle Rebolledo, F. J. (1993). Orcasur, una alternativa posible. En *El Alquiler. Una asignatura pendiente* (pp. 65–77). Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- Cammá, J. A. (2015). La ciudad y su suelo como soporte físico y político. *Dinámica Cooperativa. Publicación Del Centro Cooperativista Uruguayo*, 125, 6–9.
- Caño, F. (1998). Prólogo. In *La lucha por una vivienda digna* (pp. 7–8). Madrid: Vecinos de Madrid S.L.
- Capel, H. (2003). A modo de introducción: los problemas de las ciudades. *Urbs, civitas y*

- polis. *Mediterráneo Económico*, 3("Ciudades, arquitectura y espacio urbano"), 9–22.
- Carrillo, E. (2007). Mesa redonda: el planeamiento urbanístico: una oportunidad para la puesta en valor del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. En *Jornada sobre el derecho a la vivienda. El papel de los poderes públicos como garantes del derecho constitucional y estatutario a acceder a una vivienda digna y adecuada* (pp. 77–90). Sevilla: Defensor del Pueblo Andaluz.
- Cazères, J. L. (1999). La base jurídica. En *Una historia con quince mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas* (pp. 34–43). Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo - Junta de Andalucía.
- Chatterton, P. (2014). *Low Impact Living: a Field Guide to Ecological, Affordable Community Building*. Routledge.
- Clemente, M., & Espinosa, P. (2009). Reflexiones en torno al sistema residencial y el derecho a la vivienda en nuestra sociedad. *Sociedad Y Utopía*, 33, 37–63.
- Cohen, L., at Law, A., & Arkin, L. (1993). *Cooperative Housing Compendium. Resources For Collaborative Living*. California: Center for cooperatives. University of California.
- Comisión de festejos. (1980). *TRABENCO, la realidad de una idea*. Madrid: Cooperativa de viviendas TRABENCO.
- Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía. (2006). *La huella ecológica en Andalucía. Una herramienta para medir la sostenibilidad*. Sevilla.
- Consejo de la Juventud de España. (n.d.). *Estudio sobre la viabilidad del cooperativismo juvenil de gestión de vivienda pública en España*.
- Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas. (1993). *El alquiler: una asignatura pendiente*. Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- Cortés, L. (1995a). *La cuestión residencial : bases para una sociología del habitar*. Madrid : Editorial Fundamentos.
- Cortés, L. (1995b). La vivienda como objeto de comprensión. En *Pensar la vivienda* (pp. 7–13). Madrid: Talasa Ediciones.
- Cortés (comp), L. (1995). *Pensar la vivienda*. Madrid: Talasa Ediciones.
- Cruz, J., & Piñeiro, C. (2011). Una introducción a las cooperativas. En *Cooperativas y socialismo. Una mirada desde Cuba* (pp. 31–55). La Habana: Editorial Caminos.
- Czischke, D. (Ed. . (2007). Transformaciones del Estado de Bienestar y cambios demográficos en Europa: Retos del sector de la vivienda social. (pp. 1–108). CECODHAS.
- de la Mata, R. (1993). La promoción de Orcasur, un modelo de promoción de viviendas alternativo. En *El Alquiler. Una asignatura pendiente*. Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- de Manuel, E. (2010). Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat. *Hábitat Y Sociedad*, 1(Producción y Gestión Social del Hábitat), 13–37.
- Díaz, I. (2015). Movimiento de Ocupantes e Inquilinos. Buenos Aires. En *Proyecto I+D+i "Cooperhabitar: claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía."* Sevilla.
- Díaz, I., & Rabasco, P. (2013). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. *Cuadernos Geográficos*, 52, 99–118.

- Elena, F. (1982). Notas para una historia idealista de TRABENCO. En *TRABENCO, la realidad de una idea* (pp. 7–15). Madrid: Cooperativa de viviendas TRABENCO.
- Elena, F. (1991). Las cooperativas de viviendas: razones para una moda. *Documentación Social*, 85(La Vivienda ¿Un Problema?), 115–137.
- Elena, F. (2006). En busca de un contrapoder eficaz frente a las gestoras cooperativas. *Viviendas Cooperativas*, 89–90, 17–22–22.
- Elena, F. (2012). TRABENCO, Sdad. Coop. de Viviendas: el 15- M “avant la lettre.” En *El cooperativismo de vivienda en cesión de uso*. Sevilla.
- Esping-Andersen, G. (1993). *Los tres mundos del Estado del Bienestar*. Valencia: Edicions Alfons el Magnanim.
- Fernández Buey, F. (2006). Prólogo. Filosofía de la sostenibilidad. In *Biomímesis. Ensayos sobre imitación de la naturaleza. Ecosocialismo y autocontención* (pp. 9–22). Madrid: Los Libros de la Catarata.
- FRAVM, & Covijo. (2004). *Las cooperativas juveniles de gestión de vivienda pública en alquiler*.
- García, F. (2015a). Autoconstrucción de viviendas de protección oficial en Marinaleda. En *Proyecto I+D+i “Cooperhabitar: claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía.”* Sevilla.
- García, F. (2015b). Residencial Santa Clara - Sociedad Cooperativa Andaluza los Milagros de la ciudad de Málaga. En *Proyecto I+D+i “Cooperhabitar: claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía.”* Sevilla.
- González, A. (1993). El Plan de Vivienda Joven ed la Comunidad de Madrid. En *El Alquiler. Una asignatura pendiente*. Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- González Tamarit, L. (1991). La política de vivienda en el final del siglo. Razones para un cambio (*). *Documentación Social*, 85(La vivienda ¿Un problema?).
- González Tamarit, L. (2009). Las fronteras del cambio. Retrieved from <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=687>
- González Tamarit, L. (2010). La política de vivienda en Andalucía. Algunas reflexiones recapituladoras. Sevilla.
- González Tamarit, L. (2013). Algunas reflexiones sobre la necesidad de una política de vivienda nueva en la actual situación. *Revista M'argenes*, 7.
- Guadalupi, C. (2011). Dinámicas espaciales de los sistemas residenciales del sur de Europa. *Papers de Demografia. Centre d'Estudis Demogràfics*, 392.
- Heidegger, M. (1951). Construir, habitar, pensar. Darmstadt.
- Illich, I. (1978). La convivencialidad. *Obras de Ivan Illich*, 1a. en Edí, 160.
- Jeifetz, N. (2010). Movimiento de Ocupantes e Inquilinos. Entrevista realizada por Natalia Baumi. *Osera*, 3, 1–14.
- Jeifetz, N., & Rodríguez, M. C. (2003). La génesis del movimiento cooperativista autogestionario en la ciudad de buenos aires y la construcción de las políticas de hábitat popular. La experiencia del MOI -Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (CTA). Buenos Aires.
- Junta de Andalucía. (2008). Programa de promoción pública de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- L'Abellugu Cooperativa. (2003). Cooperativismo de Gestión en alquiler. La experiencia de la

- cooperativa L'Abellugu. En *Jornadas de formación en Vivienda Joven. Consejo de la Juventud de España*. Madrid.
- Leal(coor), J. (2015). La vivienda un derecho desahuciado. *Documentación Social*, 176.
- Leal, J. (2001). Políticas de Vivienda y Sistemas de Bienestar. *Ciudades - Comunidades E Territorios*, 3, 9–20.
- Leal, J. (2004). El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de vivienda, la familia y el estado. *Axiu de Ciencias Sociales*, 10, 11–37.
- Leal, J. (2005). La política de vivienda en España. *Documentación Social*, 138, 63–80.
- Leal, J. (2010). La formación de las necesidades de vivienda en la España actual. En *La política de vivienda en España* (pp. 15–50). Madrid: Editorial Pablo Iglesias.
- Leal, J., & Cortés, L. (1995). *La dimensión de la ciudad*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Leal, J., & Martínez, A. (2016). Tendencias recientes de la política de vivienda en España. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35, 15–41.
- Lebrusan, I. (2015). La inadecuación residencial después de los 65 años: carencias de vivienda que no se adaptan. *Documentación Social*, 176(La vivienda un derecho desahuciado), 37–54.
- Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. ediciones península.
- Leguina, J. (1993). Presentación. En *El Alquiler. Una asignatura pendiente*. Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- López, S. (2009). Entrevista con el profesor y activista Gerardo Pisarello. *Papeles*, 105, 155–167.
- López Medina, J. M. (2010). Metodologías participativas para la gestión social del hábitat. *Hábitat Y Sociedad*, 1(Producción y Gestión Social del Hábitat).
- López Medina, J. M. (2012). *El diseño participativo en programas de rehabilitación de viviendas*. Sevilla.
- Lora, M. (2012). *Cooperativas de vivienda en cesión de uso y disfrute. Análisis de experiencias para la difusión y promoción de un modelo alternativo de acceso a la vivienda en Andalucía*. Universidad de Sevilla.
- Lora, M., & Solanas, M. (2014). Vivienda y organización popular. De la crisis social a la utopía. *Vivienda Popular*, 25(Políticas habitacionales.Aportes en un año para proponer), 94–99.
- Lora, M., Solanas, M., & de Manuel, E. (2015). Propiedad individual vs. propiedad colectiva. Valor de uso vs valor de cambio. *Vivienda Popular*, 27(Cien años. Vivienda Social y Facultad), 86–91.
- Max-Neef, M., Elizalde, A., & Hopenhayn, M. (1994). *Desarrollo a escala humana. Una opción para el* Icaria.
- Merchán, A. (1993). Vivienda y juventud. En *El Alquiler: Una asignatura pendiente* (pp. 59–62). Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- Merchán, H. (1991). Cooperativa de viviendas “Jóvenes de Orcasitas.” En *Jornadas de Larcovi Vivienda y Juventud*. Madrid: Larcovi.
- Mietshäuser Syndikat. (2010). Mietshäuser Syndikat.
- Mietshäuser Syndikat. (2013). Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. *Rucke Vor Zur Schlossallee*.
- Ministerio de Vivienda. (2010). Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento

urbanístico Español, 90.

- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, 103–134.
- MOI. (2014). Autogestión y Cooperativismo: Experiencia del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos.
- Moreno, A. (n.d.). Residencial Santa Clara. Sociedad Cooperativa Andaluza Los Milagros. *Modelo Y Ambiente*.
- Moreno, A. (2012). Conferencia Residencial Santa Clara, cooperativa los Milagros, Málaga. In *XX Seminario de ACS: Las cooperativas de vivienda en cesión de uso*. Sevilla.
- Morin, E. (1994). *Introducción al pensamiento complejo*. Barcelona: Gedisa.
- Morón Béquer, P. (1989). *Las cooperativas de viviendas: análisis desde la economía pública*. Universidad Autónoma de Madrid.
- Morón Béquer, P. (1994). Las cooperativas de viviendas, según su origen: consideraciones generales. *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos*, 60, 145–156.
- Nahoum, B. (2013). *Algunas claves. Reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda cooperativa por ayuda mutua*. Montevideo: Ediciones Trilce.
- Nahoum, B. (comp. . (2008). *Una historia con quince mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*. Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo - Junta de Andalucía.
- Naredo, M. (2004). Perspectivas de la vivienda. *Información Comercial Española, ICE: Revista de Economía*, 815(Consecuencias de la evolución demográfica en la economía), 143–154.
- Naredo, M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+ S*, 44, 13–27. Retrieved from <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- Observatorio vasco de la vivienda. (2012). La política de vivienda y las cooperativas de vivienda en Europa. Vitoria-Gazteis.
- ONU. Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo. (1987). *Nuestro futuro en común*.
- Organización Internacional del Trabajo. (1964). *Las cooperativas de vivienda*. Ginebra: Imprenta A.Kundig.
- Ortiz, E. (2002). La producción social del hábitat: ¿opción marginal o estrategia transformadora? En *Vivitos y coleando* (pp. 188–196). México D.F.: HIC-AL, Universidad Autónoma Metropolitana.
- Ortiz, E. (2007). *Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda*. Coalición Internacional para el Hábitat HIC.
- Ortiz, E. (2010). Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat . La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México. *Hábitat Y Sociedad*, 1(Producción y Gestión Social del Hábitat), 55–70.
- Ortiz, E. (2012). *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*. México D.F.: hic; hic-al.
- Pareja, M. (2010). El régimen de tenencia de la vivienda en España. En *La política de vivienda en España* (pp. 101–128). Madrid: Editorial Pablo Iglesias.
- Pareja, M., & Sánchez, M. T. (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad Y Territorio: Estudios Territoriales*, XLIII(167), 53–70.

- Pareja, M., & Sánchez, M. T. (2012). La política de vivienda en España: Lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía*, 21(2), 1–32.
- Pavón, R. (2010). Políticas de vivienda y suelo en Andalucía. In *Máster en Gestión Social del Hábitat*. Sevilla.
- Pelli, V. (1992). Clarificación y Replicabilidad. La aplicación masiva de los procedimientos progresivos y participativos de vivienda. *Pobreza Urbana Y Desarrollo*, 1, 86–97.
- Pelli, V. (2006). *Habitar, participar, pertenecer acceder a la vivienda: incluirse en la sociedad*. Buenos Aires : Nobuko.
- Pelli, V. (2010). La gestión de la producción social del hábitat. *Hábitat Y Sociedad*, 1(Producción y Gestión Social del Hábitat), 39–54.
- Pérez, T., Rodríguez, M., & Blanco, Á. (2011). Política de gasto en vivienda. España, 2010. *Papeles de Trabajo, P.T. nº 1*, 1–59.
- Pumares, L. (2001). *Estudio de los factores que posibilitan la continuidad de un proyecto curricular global en un medio social determinado: Trabenco, 25 años de innovación educativa*. Universidad Complutense de Madrid.
- Quesada, J. D. (2011, May 5). Los enemigos del geriátrico. *El País*. Madrid.
- R. Villasante, T. (1995). El habitar (ciudadano) frente al hábitat (segregado). En *Pensar la vivienda* (pp. 103–120). Madrid: Talasa Ediciones.
- Radical Routes. (2015a). *Co-op Clusters. A Friends Provident Foundation and Radical Routes round table*. Leeds.
- Radical Routes. (2015b). *How to set up a Housing Co-operative*.
- Raya, J. M. (2012). Una aproximación al impacto económico de la recuperación de la deducción por la compra de la vivienda habitual en el IRPF. *Documento de Trabajo. Observatorio de Divulgación Financiera*, 6, 4.
- Riechmann, J. (2006). *Biomímesis: ensayos sobre imitación de la naturaleza, ecosocialismo y autocontención*. Madrid: Los Libros de la Catarata.
- Roces, M. (FRAVM). (1990). *Vivienda joven en alquiler*. Madrid.
- Roces, M. (FRAVM). (1994). Las cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler, una alternativa posible. En *Jornadas de vivienda en alquiler. Modalidades de acceso a la vivienda en alquiler*. Leganés, Madrid: FRAVM.
- Rodríguez, M. C. (2009). *Autogestión, políticas del hábitat y transformación social*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Rodríguez Alonso, R. (2010). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos. *Invi*, 25, 125–159.
- Rodríguez Galadí, J. (2011). Gestión de las políticas de rehabilitación de viviendas en Andalucía. En *Máster en Gestión Social del Hábitat*.
- Rodríguez López, J. (2010a). La demanda de vivienda y el esfuerzo económico. In *La política de vivienda en España*. Madrid: Editorial Pablo Iglesias.
- Rodríguez López, J. (2010b). La oferta de vivienda en España. En *La política de vivienda en España*. Madrid: Editorial Pablo Iglesias.
- Rodríguez Peñuelas, J. (1993). El confort y la energía en Orcasur. En *El Alquiler. Una asignatura pendiente*. Madrid: Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.
- Rolnik, R. (Naciones U. (2013). *A/HRC/25/54 Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento*

integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto.

Romero, G. (2004). La producción social del hábitat: reflexiones sobre su historia, concepciones y propuestas. *Habitat International Coalition*. México: CYTED-HABYTED-Red XIV.

Romero, G., & Mesías (Coor.), R. (2004). *La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat*. México: CYTED-HABITED-Red XIV.F.

Rowlands, R. (2009). *Forging Mutual Futures - Co-operative & Mutual Housing in Practice: History & Potential*. Birmingham.

Sánchez, A. B., & Plandiura, R. (2003). La provisionalidad del régimen de protección de la vivienda pública en España. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales*, Vol. VII,.

Sánchez, M. T. (2002). La Política de Vivienda y Suelo en Andalucía, 404–417.

Sánchez, M. T. (2010). El coste de la política de vivienda. En *La política de vivienda en España* (pp. 299–346). Madrid: Editorial Pablo Iglesias.

Solanas, M. (2010). *Quelle coopération internationale du mouvement des coopératives de logement de l'Uruguay?* Université Paris.

Solanas, M. (2015). El cooperativismo de vivienda en Uruguay. En *Proyecto I+D+i "Cooperhabitar: claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía."* Sevilla.

Solanas, M. (2016). *Las cooperativas de vivienda uruguayas como sistema de producción social del hábitat y autogestión de barrios*. Universidad Pablo de Olavide.

Solanas, M., Jaraba, M., & Lora, M. (2013). *comparativa coop_corr - aprendizajes comunes*. Inédito

Sugranyes, A. (2010). El derecho a la ciudad. Praxis de la utopía. *Hábitat Y Sociedad, 1*(Producción y Gestión Social del Hábitat), 71–79.

Trabensol. (n.d.-a). Ficha Técnica.

Trabensol. (n.d.-b). *Memoria: Trabensol, un proyecto joven hecho por mayores*.

Trilla, C. (2010). Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda. En *La política de vivienda en España*. Madrid: Editorial Pablo Iglesias.

Turmo, R. (2004). *Andel: el model Escandinau d'Accés a l'Habitatge. Finestra Oberta* (Vol. 39). Barcelona.

UE. (2007). *Carta de Leipzig sobre ciudades europeas sostenibles*.

Urbán, M. (2007). La vivienda, un problema con historia. *Viento Sur*, 92, 62–68.

Vergés, R. (2005). *Cuarenta y cinco años de edificación residencial*. Madrid: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

Vidal-Folch, L. (2015). Asociaciones y cooperativas de viviendas en Copenhague y Dinamarca. En *Proyecto I+D+i "Cooperhabitar: claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía"* (Inédito). Sevilla: Junta de Andalucía.